

COFITEM-COFIMUR

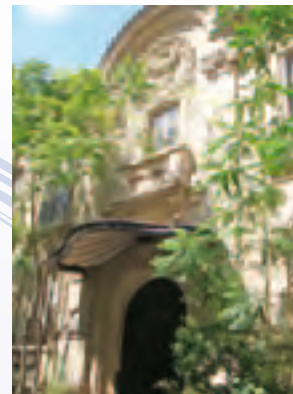
Rapport annuel 2010



43/45, rue Louise Michel
20, rue Anatole France
Levallois-Perret 92



68, quai de Seine
Paris 19^e



4, rue de Lasteyrie
Paris 16^e



3, rue de Mézières
80, rue de Bonaparte
Paris 6^e

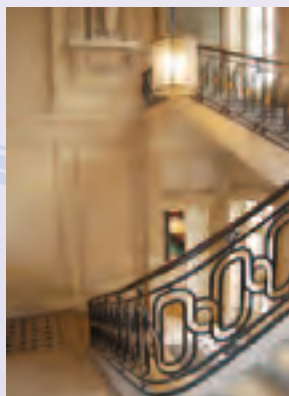
Immeubles en patrimoine



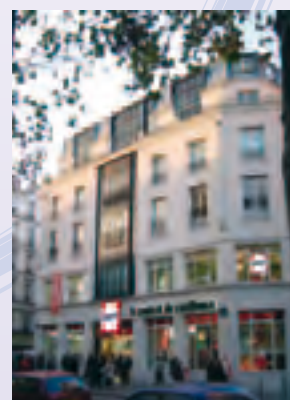
158/162, rue du Faubourg Saint-Martin
Paris 10^e



8/10, rue Saint-Fiacre
Paris 2^e



26/28, rue des Saints-Pères
Paris 7^e



56, boulevard de Rochechouart
Paris 18^e

Rapport annuel de l'exercice 2010

COFITEM-COFIMUR

41/43, rue Saint-Dominique
75007 Paris

Tél. : 00 33 (0)1 53 70 77 77

Fax : 00 33 (0)1 53 70 77 78

www.cofitem-cofimur.fr

Société anonyme au capital de 62 250 705 € – RCS Paris B 331 250 472

Société financière enregistrée sous le n° 18000

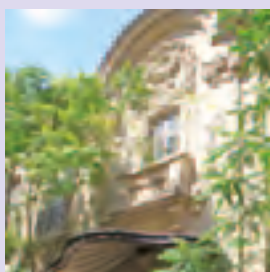
Société cotée sur Euronext Paris sous le code ISIN FR0000034431



Présentation de COFITEM-COFIMUR

5

Administration de la Société	6
Activité de COFITEM-COFIMUR	8
Informations financières résumées	9
COFITEM-COFIMUR et la Bourse	11
Patrimoine de crédit-bail immobilier	12
Patrimoine de location simple	13
Portefeuille de participations	15



Rapport financier annuel de l'exercice

17

Rapport du Conseil d'Administration	18
Résolutions soumises à l'Assemblée Générale	22
Comptes sociaux au 31 décembre 2010 ⁽¹⁾	24
Résultats financiers des cinq derniers exercices	27
Filiales et participations	27
Comptes consolidés au 31 décembre 2010	28



Renseignements généraux

33

Renseignements de caractère général concernant l'émetteur	34
Gouvernement d'entreprise et contrôle interne	36
Renseignements de caractère général concernant le capital	55
Autres informations	59



61

Rapports des
Commissaires
aux Comptes

65

Annexe
aux comptes
consolidés

Table de concordance du document de référence 83

Attestation de la personne responsable du document de référence 84

(1) L'annexe aux comptes sociaux est disponible sur simple demande adressée à la Société.

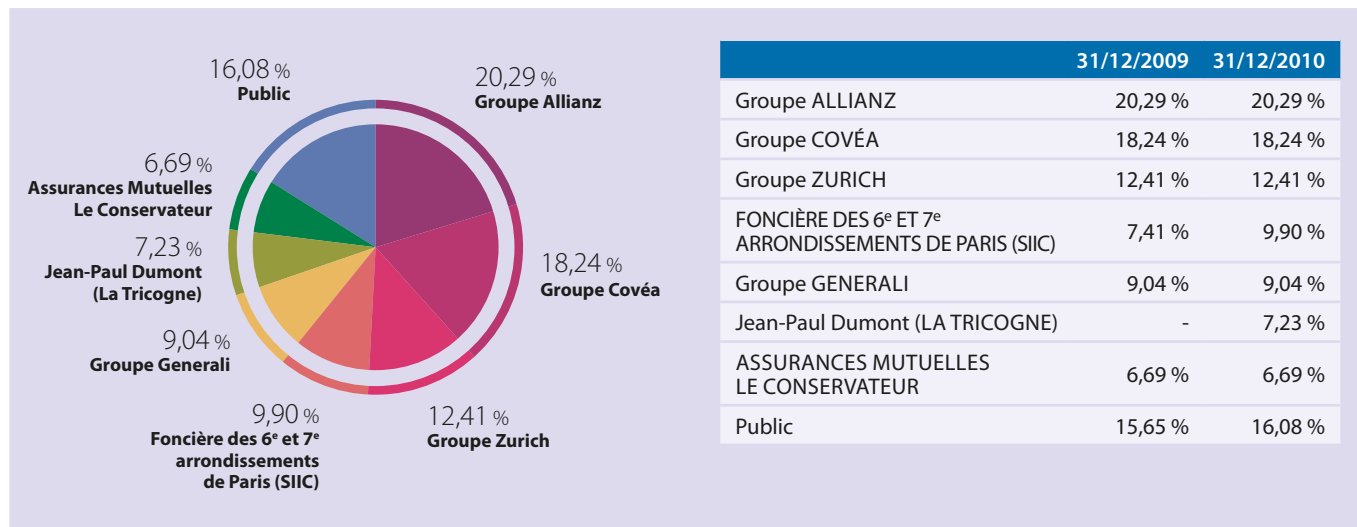
Présentation de COFITEM-COFIMUR

Un acteur spécialisé de l'immobilier

43/45, rue Louise Michel
20, rue Anatole France
Levallois-Perret 92



■ Principaux actionnaires et répartition du capital



■ Conseil d'Administration

Administrateurs		Censeurs
Sophie BEUVADEN	Présidente du Conseil d'Administration	Maurice CADENAT
Luc GUINEFORT	Président d'Honneur	Michel DUFIEF
Jean-Paul DUMONT	Administrateur	Xavier LEHMAN
Matthieu FEFFER	Administrateur	
Philippe LEPARGNEUR ⁽¹⁾	Administrateur	
François THOMAZEAU	Administrateur	
ALLIANZ VIE	Administrateur	
LES ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR	Administrateur représenté par Cyril LE TOUZÉ	
GMF ASSURANCES	Administrateur représenté par Olivier LEBORGNE	
GENERALI FRANCE ASSURANCES VIE	Administrateur représenté par Éric LE GENTIL	
ZURICH VERSICHERUNGS-GESELLSCHAFT	Administrateur représenté par Barbara STUBER	

■ Comité d'Audit

Président	François THOMAZEAU
Membres	Michel DUFIEF, Matthieu FEFFER, Olivier LEBORGNE et Cyril LE TOUZÉ

(1) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 12 avril 2011.

■ Comité des engagements

Sophie BEUVADEN	Arnaud POMEL	Guy de SOUCY
Luc GUINEFORT	Olivier RICÉ	François THOMAZEAU
Alain LE VÉEL		

■ L'équipe de COFITEM-COFIMUR

Sophie BEUVADEN	Présidente du Conseil d'Administration	Guillaume CHAMINADE
Olivier RICÉ	Directeur Général	Anne-Sophie DEHAY
Guy de SOUCY	Directeur Général Délégué	Stéphane GARDY
Alain LE VÉEL	Directeur Général Délégué	Frédéric GUILLET
Arnaud POMEL	Directeur Général Délégué	Patricia LAFON
		Solange NATAF
		Sophie NHAM
		Stéphane PEREZ
		Isabelle ROBERT
		Laurence ROBIN

■ Commissaires aux Comptes

SEREG 140, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 PARIS	Titulaire, représenté par Jean-Marie TOUZET Membre de la Compagnie Régionale de Paris
Date de premier mandat : 1997	
Date de début de mandat : 2009	
Date d'expiration du mandat : 2015	
MAZARS 61, rue Henri Regnault, 92400 COURBEVOIE	Titulaire, représenté par Anne VEAUTE Membre de la Compagnie Régionale de Versailles
Date de premier mandat : 2009	
Date de début de mandat : 2009	
Date d'expiration du mandat : 2015	
Franck BOYER	Suppléant
TUILLET ASSOCIÉS	Suppléant

Un acteur spécialisé de l'immobilier

Depuis la création de COFITEM-COFIMUR en 1985, le crédit-bail immobilier est resté une activité essentielle pour la Société. Grâce aux importants *cash flow* dégagés par le crédit-bail, COFITEM-COFIMUR a pu constituer également un patrimoine immobilier de bureaux. Celui-ci est principalement situé dans Paris et sa proche périphérie. Il lui assure des revenus totalement indexés et recèle d'importantes plus-values latentes. En complément de ce patrimoine immobilier, la Société détient également des participations dans des sociétés foncières cotées.

Cette diversification, fondée sur des cycles immobiliers différents, a permis d'asseoir une performance durable et de limiter les risques de concentration.

L'année 2010 qui a débuté de façon très tendue en raison de l'environnement général, a permis, néanmoins :

- d'enregistrer une reprise soutenue de l'activité de crédit-bail accompagnant ainsi une clientèle historique (restauration de chaîne, distribution...) et de nouveaux clients sur d'autres secteurs (hôtellerie, crèches...);
- de profiter, pour la gestion locative, d'un marché porteur en matière de transactions (cession d'un immeuble, amélioration des expertises) et de tirer son épingle du jeu sur un marché de la location très déprimé;
- de bénéficier des rendements particulièrement élevés offerts par les foncières en 2010.



8-10, rue Saint-Fiacre - Paris 2^e

Dans son activité de crédit-bail, COFITEM-COFIMUR a privilégié les secteurs en développement de l'économie en ciblant une clientèle appartenant aux secteurs les plus dynamiques. Ses principaux engagements se répartissent au 31 décembre 2010 entre les secteurs de l'hôtellerie (52 %), de la restauration de chaîne (15 %), des bureaux (20 %) et des commerces (9 %). COFITEM-COFIMUR a su s'imposer auprès de ses clients par la qualité du service qui accompagne l'opération financière.

En matière d'investissements immobiliers directs, la Société s'engage généralement dans des opérations nécessitant des rénovations lourdes et situées dans des quartiers présentant un bon potentiel de valorisation mais légèrement excentrés par rapport aux quartiers d'affaires traditionnels de Paris ce qui lui permet d'allier un rendement plus élevé et des possibilités de plus-values.

À titre d'exemple, on citera la construction de l'ensemble immobilier comportant une auberge de jeunesse (St-Christopher's Inn), un hôtel Holiday Inn Express, ainsi qu'un restaurant La Criée, situé sur le bassin de la Villette à Paris 19^e, ou encore la construction de l'immeuble de bureaux de 3 100 m² situé rue Anatole France à Levallois-Perret et d'un hôtel Marriott de 115 chambres à Boulogne-Billancourt.

COFITEM-COFIMUR a également constitué en 2008 un portefeuille de titres de sociétés immobilières cotées qui renforce sa dimension foncière. Ce portefeuille dégage aujourd'hui une rentabilité sous forme de dividendes qui vient conforter les résultats de la Société.

COFITEM-COFIMUR est cotée sur le marché Euronext Paris depuis 1987 (code ISIN : FR0000034431). Elle relève du secteur immobilier de la classification FTSE.

L'évolution du cours de Bourse durant l'exercice a été la suivante :

Cours au 31 décembre 2009	83,99 €
Cours au 31 décembre 2010	88,00 €
Cours le plus bas de l'année	76,98 €
Cours le plus haut de l'année	88,00 €

Informations financières résumées

■ Structure du financement de COFITEM-COFIMUR au 31 décembre 2010

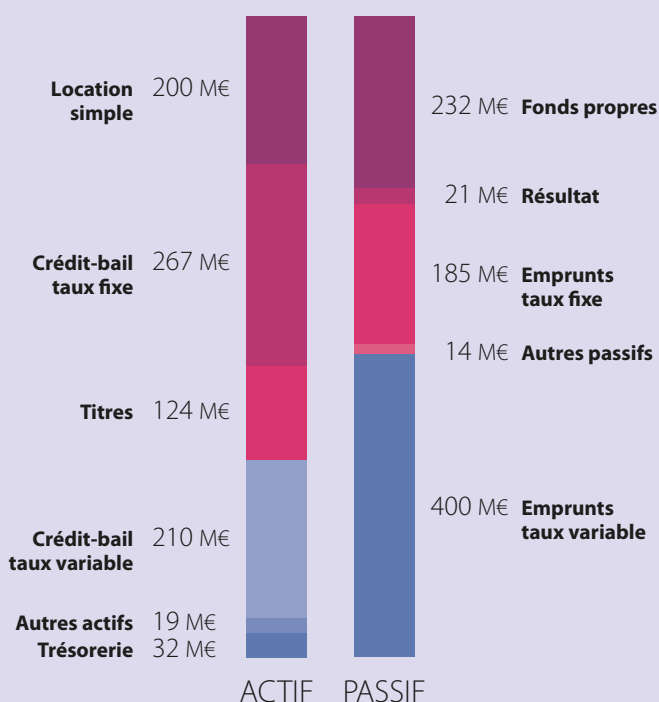
Financement des encours à taux fixe :

Les encours de location simple (200 M€), le crédit-bail à taux fixe (267 M€ au taux moyen de 7,14 %) et les titres de participation (124 M€), soit au total 591 M€ d'actifs, sont financés par 253 M€ de fonds propres et de résultat auxquels s'ajoutent 185 M€ d'emprunts à taux fixe moyen de 3,67 % et 14 M€ d'autres passifs à taux fixe.

Le solde des encours à taux fixe (139 M€) est financé par des emprunts à taux variable. Cette différence est couverte par 175 M€ de caps de taux (taux moyen de 3,27 % sur l'Euribor 3 mois).

Financement des encours à taux variable :

Le crédit-bail à taux variable conclu à 200 pb de marge sur l'Euribor 3 mois est financé par des emprunts à taux variable conclus à une marge moyenne de 76 pb sur l'Euribor 3 mois.



■ Fonds propres et principaux ratios au 31 décembre 2010⁽¹⁾

En milliers d'Euros

FONDS PROPRES	31/12/2010	31/12/2009
Fonds propres	232 442	231 702
Fonds propres de base (hors TSR)	232 172	230 805
Total des encours pondérés	607 667	597 932

RATIO DE SOLVABILITÉ	31/12/2010	31/12/2009	Rappel des minima
Ratio de solvabilité sur fonds propres de base (hors TSR)	38,21 %	38,60 %	4 %
Nouveau coefficient de liquidité (M) ⁽²⁾	1 292 %	768 %	100 %

	31/12/2010	31/12/2009	Rappel des minima
Ratio de solvabilité (Bâle II)	26,90 %	27,39 %	8 %
Surplus de Fonds Propres	163 394	164 036	-

(1) Les montants peuvent légèrement différer des comptes sociaux, la réglementation de l'ACP conduisant à effectuer certains retraitements.

(2) Ce coefficient est respecté à chaque échéance mensuelle.

■ Bénéfice et distribution

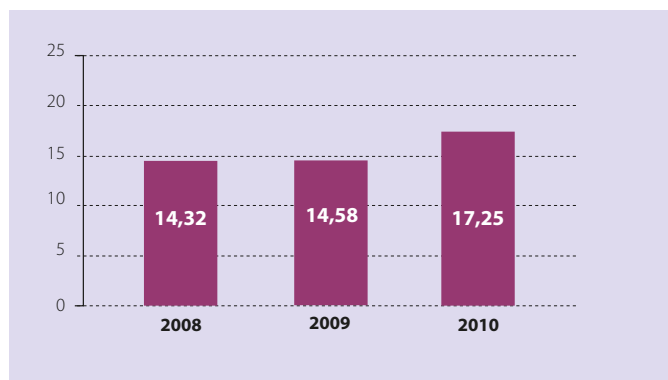
Historique du capital

Le capital initial de 30 000 000 FF de la Société, créée le 9 novembre 1984, a été porté par opérations successives à 62 250 705 €.

Le capital social est composé de 4 150 047 actions de 15 € de nominal.

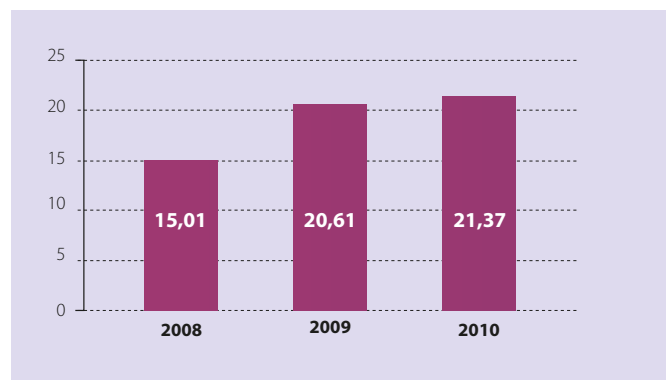
Évolution du bénéfice consolidé

En millions d'Euros

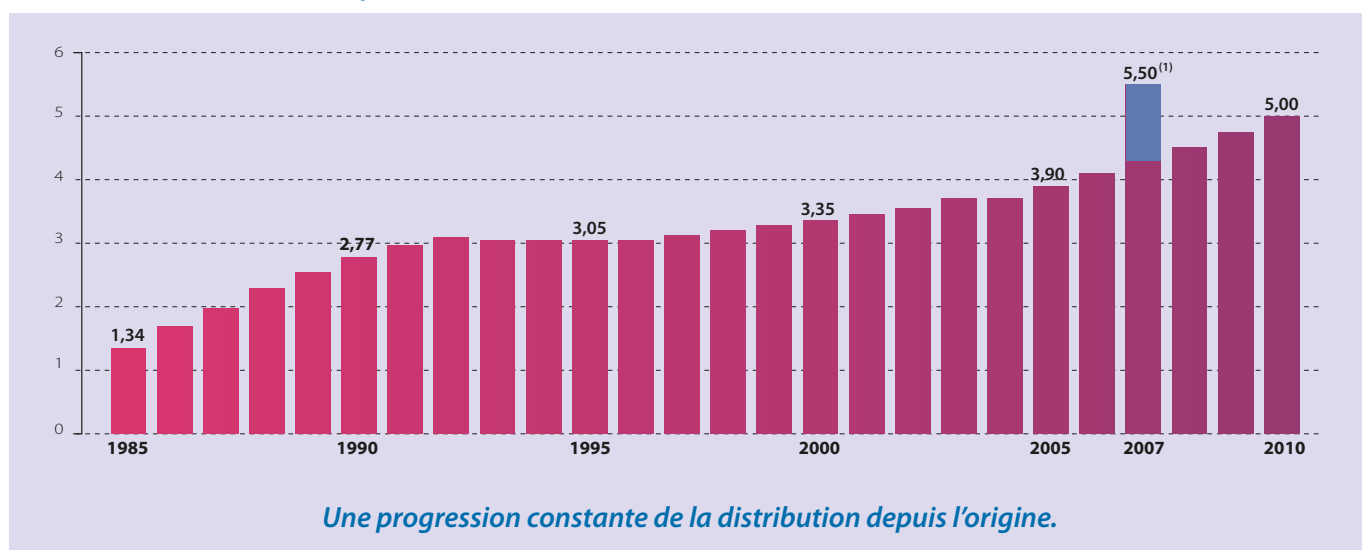


Évolution du bénéfice social

En millions d'Euros



Évolution du dividende total par action (en €)



(1) Dividende exceptionnel supplémentaire de 1,20 € au titre de l'exercice 2007 (en bleu).

COFITEM-COFIMUR et la Bourse

L'action COFITEM-COFIMUR est cotée depuis 1987 au Second Marché de la Bourse de Paris, intégré désormais sur le marché Euronext PARIS de NYSE Euronext (Eurolist compartiment B).

■ Volumes traités en nombre de titres et capitaux sur l'exercice 2010

Sur 12 mois, de janvier 2010 à décembre 2010 :

- la moyenne mensuelle de titres traités est de 37 434 actions,
- le montant total des capitaux échangés est de 34,0 M€.

■ Évolution du cours de Bourse en 2010



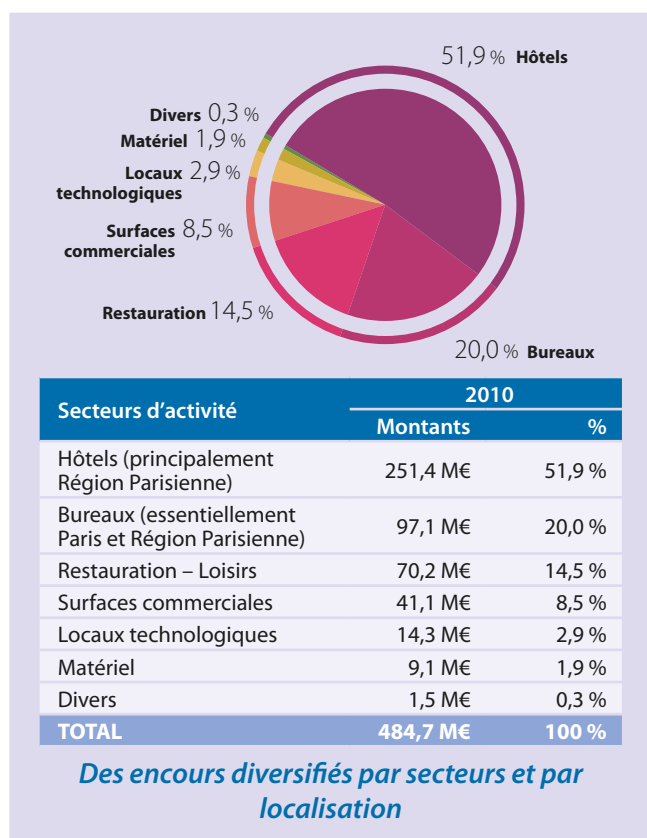
■ Évolution du cours de Bourse sur 18 mois (septembre 2009–février 2011)

			En Euros		
Mois	Plus haut	Plus bas	Mois	Plus haut	Plus bas
Septembre 2009	80,20	77,40	Juin 2010	78,52	78,20
Octobre 2009	85,90	80,00	Juillet 2010	79,00	77,51
Novembre 2009	84,00	81,00	Août 2010	78,01	77,00
Décembre 2009	83,99	81,00	Septembre 2010	79,99	77,99
Janvier 2010	85,70	83,99	Octobre 2010	82,00	76,98
Février 2010	87,00	84,84	Novembre 2010	83,10	81,50
Mars 2010	87,95	86,00	Décembre 2010	88,00	81,50
Avril 2010	86,60	80,50	Janvier 2011	87,80	82,51
Mai 2010	80,50	78,10	Février 2011	92,00	87,00

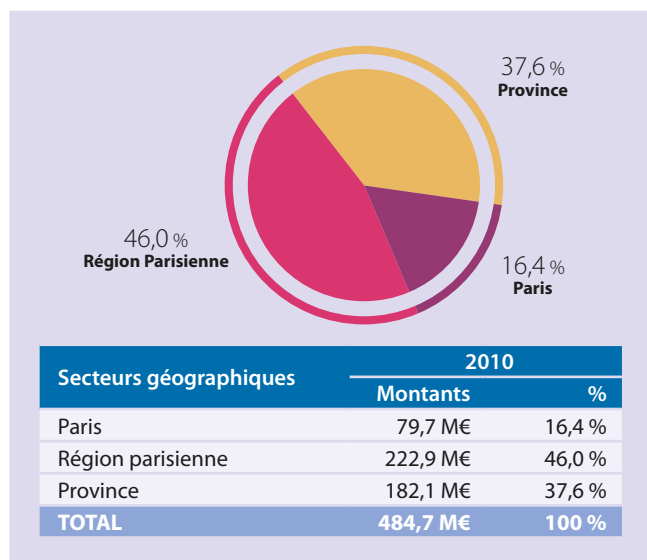
Des encours nets en progression

Les engagements nets de crédit-bail de COFITEM-COFIMUR s'élevaient à 485 M€ au 31 décembre 2010, contre 460 M€ au 31 décembre 2009. Ils se répartissent de la manière suivante :

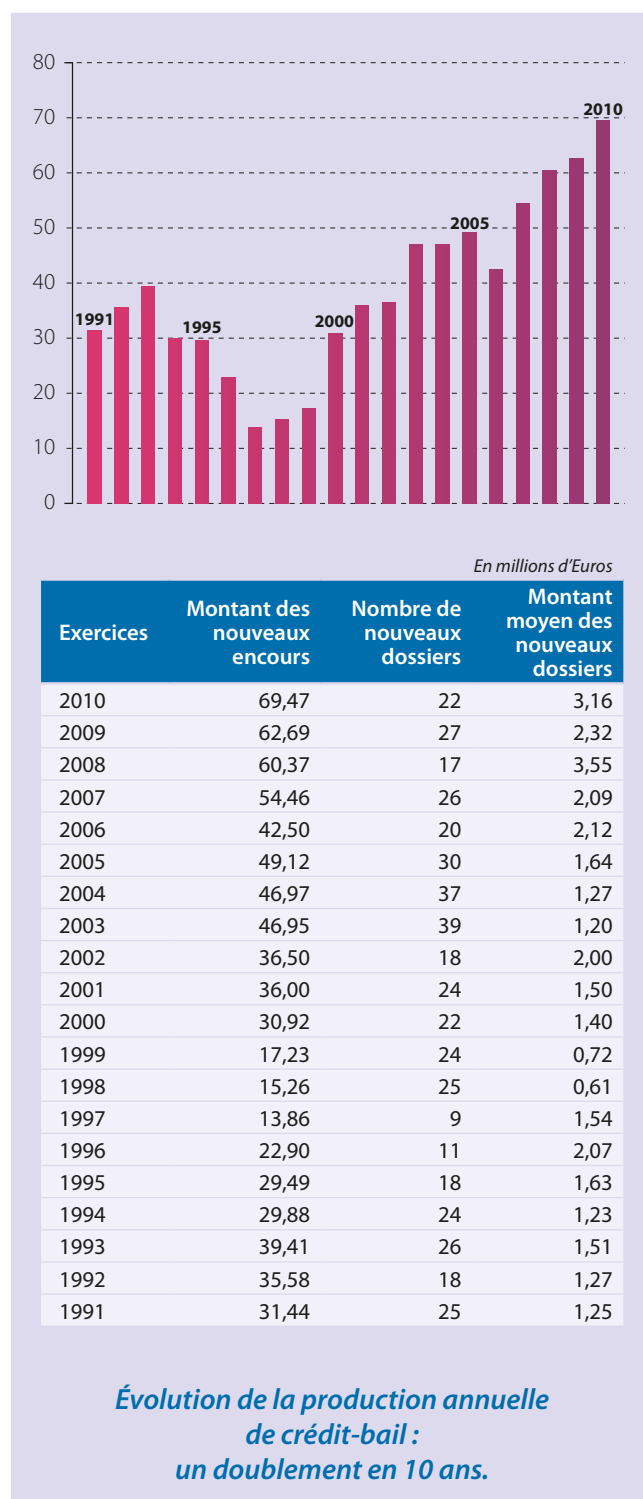
■ Répartition des encours par secteur d'activité



■ Répartition des encours par localisation géographique



■ Nouveaux engagements de crédit-bail



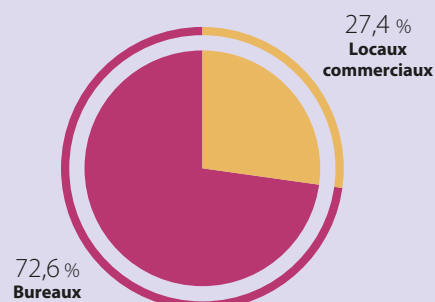
Patrimoine de location simple

Un patrimoine qui se valorise

Le patrimoine de location simple de COFITEM-COFIMUR s'élève à 263,1 M€ en VNC au 31 décembre 2010, contre 273,0 M€ au 31 décembre 2009. Il se répartit de la manière suivante :

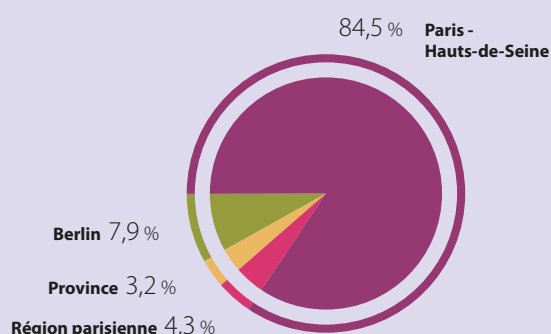
■ Répartition du patrimoine par secteur d'activité

Secteurs	2010		2009	
	Montant	%	Montant	%
Bureaux	191,1 M€	72,6 %	208,9 M€	76,5 %
Locaux commerciaux et divers	72,0 M€	27,4 %	64,1 M€	23,5 %
TOTAL	263,1 M€	100 %	273,0 M€	100 %



■ Répartition du patrimoine par localisation géographique

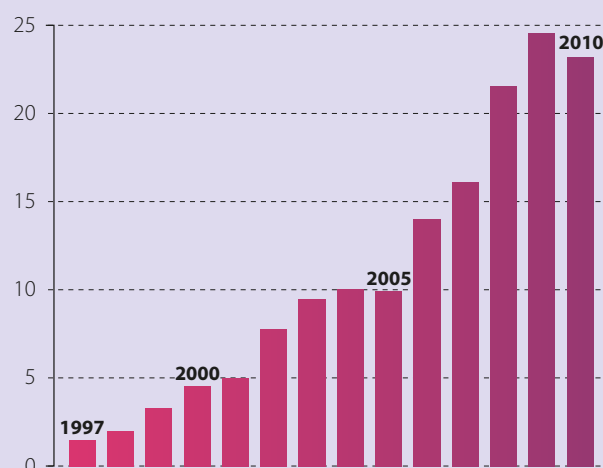
Secteurs	2010		2009	
	Montant	%	Montant	%
Paris – Hauts-de-Seine	222,3 M€	84,5 %	223,5 M€	81,9 %
Région parisienne	11,4 M€	4,3 %	10,9 M€	4,0 %
Province	8,5 M€	3,2 %	17,1 M€	6,3 %
Berlin	20,9 M€	7,9 %	21,5 M€	7,9 %
TOTAL	263,1 M€	100 %	273,0 M€	100 %



Au 31 décembre 2010, la valorisation de ce patrimoine fait ressortir une plus-value latente de 131 M€.

■ Loyers de location simple (y compris les loyers perçus par les filiales) et dividendes perçus des participations foncières (y compris titres cotés)

	En millions d'Euros
Exercice 2010	23,16
Exercice 2009	24,51
Exercice 2008	21,53
Exercice 2007	16,10
Exercice 2006	14,01
Exercice 2005	9,88
Exercice 2004	9,99
Exercice 2003	9,47
Exercice 2002	7,72
Exercice 2001	4,95
Exercice 2000	4,49
Exercice 1999	3,29
Exercice 1998	1,94
Exercice 1997	1,45



Une contribution qui a doublé en 5 ans.

■ Tableau de synthèse des immeubles de location simple

		Surface en m ²	Parkings
Paris - Hauts-de-Seine		Montant total¹ : 222,3 M€	
8-10, rue Saint-Fiacre – Paris 2 ^e	Bureaux	3 059	22
80, rue Bonaparte – Paris 6 ^e	Locaux commerciaux	800	-
76 bis, rue des Saints-Pères – Paris 7 ^e	Bureaux	140	-
26-28, rue des Saints-Pères ² – Paris 7 ^e	Bureaux et divers	10 000	-
11 bis, rue Balzac – Paris 8 ^e	Bureaux	166	2
3, rue Moncey – Paris 9 ^e	Bureaux	1 843	55
52, rue de Dunkerque – Paris 9 ^e	Bureaux	1 700	-
158-162, rue du Faubourg Saint-Martin – Paris 10 ^e	Bureaux	9 117	75
76-78, avenue du Général Leclerc ³ – Paris 14 ^e	Locaux commerciaux	1 475	-
82-84, rue de la Procession – Paris 15 ^e	Bureaux	950	3
91, boulevard Exelmans – Paris 16 ^e	Bureaux	1 238	11
4, rue de Lasteyrie – Paris 16 ^e	Bureaux	1 315	-
56, boulevard de Rochechouart ⁴ – Paris 18 ^e	Locaux commerciaux	2 158	20
249, rue de Crimée – Paris 19 ^e	Bureaux	5 500	200
68, quai de Seine ⁵ – Paris 19 ^e	Hôtel et restaurant	144 ch.	33
Rotonde de Ledoux ⁶ – Paris 19 ^e	Locaux commerciaux	1 020	-
21, rue Beffroy, Neuilly-sur-Seine (92)	Bureaux	947	26
Nanterre (92)	Bureaux et activités	4 000	20
Nanterre ³ (92)	Locaux commerciaux	500	40
Boulogne-Billancourt (92)	Hôtel	115 ch.	30
Levallois-Perret (92)	Bureaux et locaux commerciaux	3 100	30
Région Parisienne		Montant total¹ : 11,4 M€	
Servon ³ (77)	Locaux commerciaux	500	80
Trappes ³ (78)	Locaux commerciaux	450	60
Montlhéry ³ (91)	Locaux commerciaux	450	70
Corbeil (91)	Activités et locaux commerciaux	820	25
Gif-sur-Yvette (91)	Bureaux	1 736	42
Pierrefitte ³ (93)	Locaux commerciaux	450	30
Pierrefitte (93)	Locaux commerciaux	1 000	30
Saint-Denis (93)	Bureaux et locaux commerciaux	1 200	-
Vitry-sur-Seine (94)	Bureaux	1 500	27
Créteil (94)	Bureaux	2 983	68
Sarcelles ³ (95)	Locaux commerciaux	300	30
Province		Montant total¹ : 8,5 M€	
Marsannay La Côte (21)	Locaux commerciaux	2 625	70
Bègles (33)	Locaux commerciaux	250	5
Villenave d'Ornon ³ (33)	Locaux commerciaux	650	40
Pessac ³ (33)	Locaux commerciaux	550	50
Tours ³ (37)	Locaux commerciaux	670	40
St-Etienne ³ (42)	Locaux commerciaux	750	80
Angers (49)	Locaux commerciaux	1 200	70
Reims ³ (51)	Locaux commerciaux	650	50
Nancy ³ (54)	Locaux commerciaux	670	70
Nancy ³ (54)	Locaux commerciaux	700	80
Coudekerque (62)	Locaux commerciaux	250	20
Clermont ³ (63)	Locaux commerciaux	700	70
Rouen ³ (76)	Locaux commerciaux	700	60
Berlin		Montant total¹ : 20,1 M€	
Bernburgerstrasse 30/31 (Mitte)	Bureaux	3 517	30
Taubenstrasse 10 (Mitte)	Bureaux	2 900	-
Alte Jacobstrasse 79/80 (Mitte)	Bureaux	7 300	101
TOTAL LOCATION SIMPLE¹ : 263,1 M€			

(1) Valeurs après amortissement et provisions éventuelles au 31 décembre 2010. Les montants indiqués sont plus élevés que ceux figurant au bilan sous la rubrique « location simple » dans les comptes sociaux, plusieurs immeubles étant détenus au travers de filiales.

(2) Détenu par la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY, filiale à 32,5 % de COFITEM-COFIMUR.

(3) Patrimoine de restaurants issu notamment de la fusion avec RESTAURATION-INVESTISSEMENT.

(4) Immeuble comprenant également 1 000 m² de logements détenu par la FONCIÈRE COFITEM, filiale à 99,71 % de COFITEM-COFIMUR.

(5) Ensemble achevé début 2008, composé d'un hôtel Holiday Inn Express de 144 chambres et d'un restaurant La Criée détenus en propre par la FONCIÈRE COFITEM, ainsi que d'une auberge de jeunesse (St Christopher's Inn) financée en crédit-bail.

(6) Concession de longue durée de la Ville de Paris.

Une contribution significative aux résultats

COFITEM-COFIMUR détient un portefeuille de titres de participations dans des sociétés foncières cotées qui dégagent aujourd'hui une rentabilité sous forme de dividendes et contribue à son résultat de manière significative.

■ Répartition du portefeuille de titres

Constitué essentiellement en 2008 dans une conjoncture de baisse des marchés, ce portefeuille a été renforcé au cours du 1^{er} trimestre 2011 avec un investissement complémentaire dans la société FONCIÈRE PARIS FRANCE. Ce portefeuille représentait 107,6 M€ en prix de revient au 31 décembre 2010, contre 29,9 M€ à fin 2007.

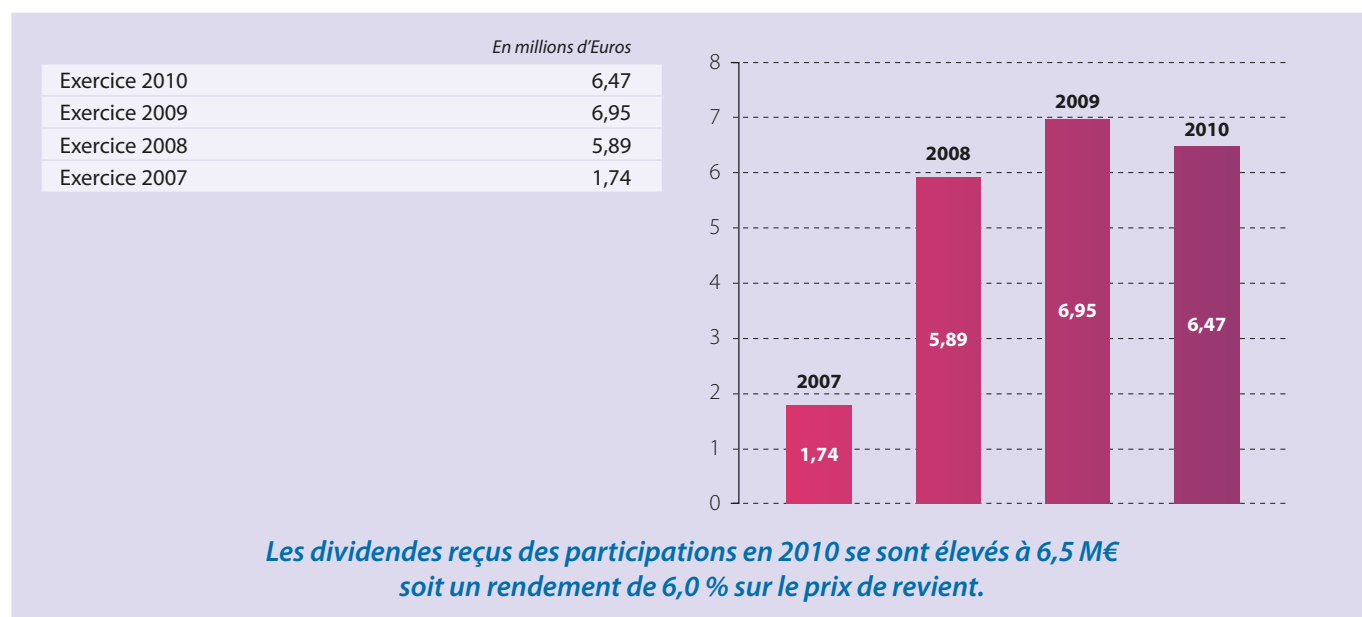
Les principales participations cotées sont les suivantes :

- 12,4 % du capital de FONCIÈRE PARIS FRANCE,
- 8,7 % du capital de FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC),
- 6,7 % du capital d'EUROSIC,
- 2,8 % du capital du groupe AFFINE.

COFITEM-COFIMUR détient également 31,1 % du capital de PHRV.

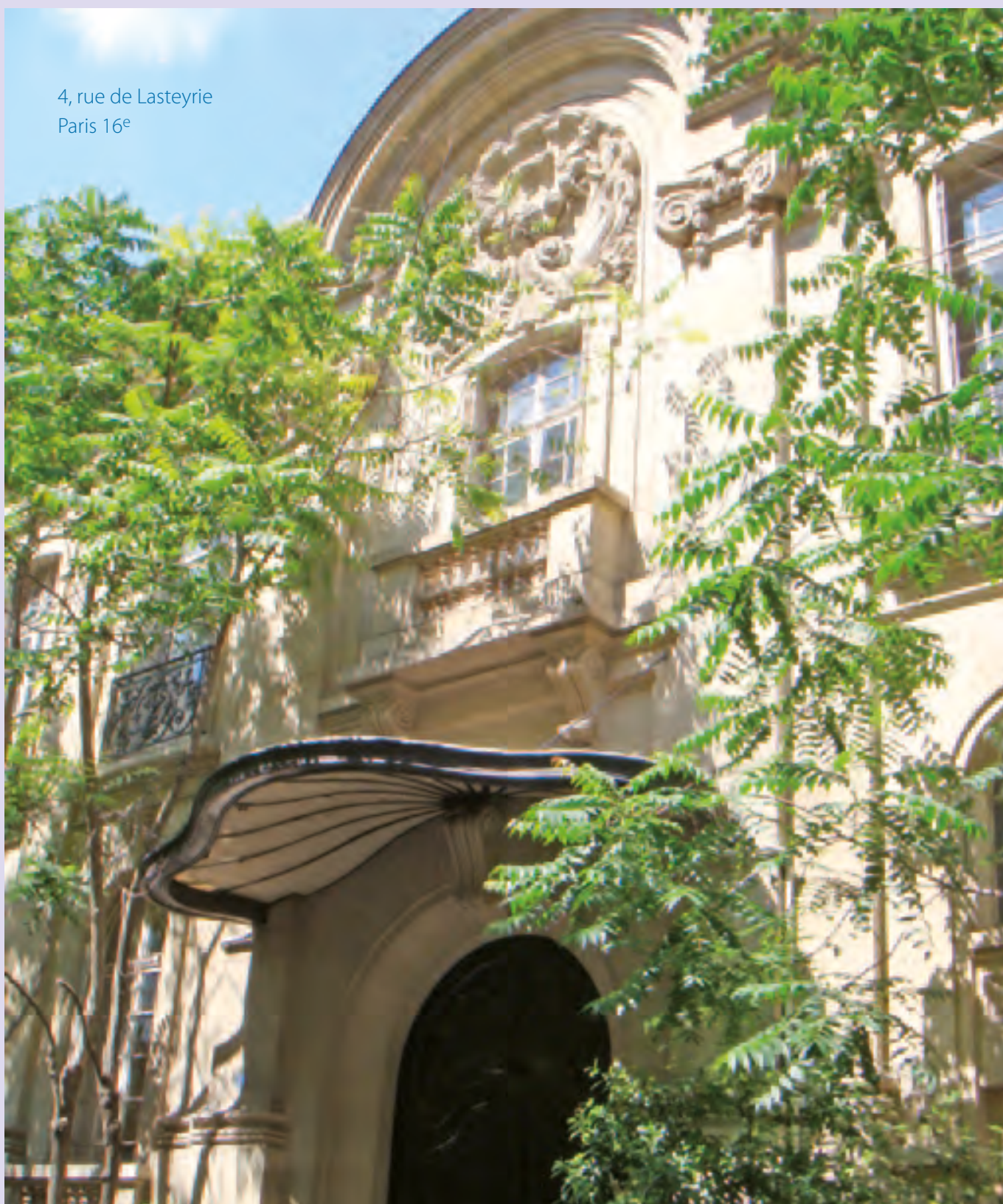
Les dividendes retirés de ce portefeuille contribuent à la formation du résultat.

■ Montant des dividendes perçus des participations foncières



Rapport financier annuel de l'exercice

4, rue de Lasteyrie
Paris 16^e



Rapport du Conseil d'Administration

L'exercice 2010 a été marqué par une bonne tenue des différentes activités de la Société :

- la production de crédit-bail immobilier s'est élevée à 69,5 M€ et les encours nets au 31 décembre 2010 ont recommencé à croître passant de 460 M€ fin 2009 à 485 M€ fin 2010 ;
- l'amélioration du marché immobilier a permis de procéder, dans de bonnes conditions, à la location des immeubles du patrimoine de la Société dont la valorisation a cru de manière significative ;
- la hausse au second semestre des marchés boursiers et en particulier des foncières a permis la reprise de provisions sur titres.

Dans ce contexte, le résultat social a progressé, passant de 20,6 M€ en 2009 à 21,4 M€ en 2010, ainsi que le résultat consolidé passant de 14,6 M€ à 17,3 M€.

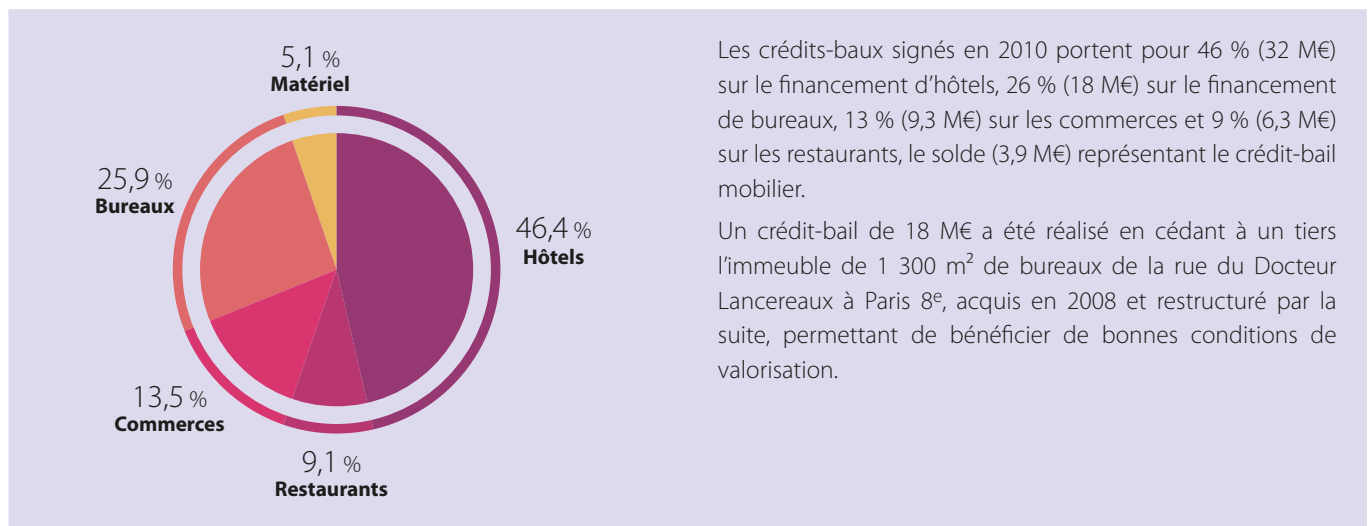
Ce résultat devrait permettre de verser un dividende de 5 € par action en hausse de plus de 5 % par rapport au dividende de 4,75 € versé au titre de l'exercice précédent.

■ Activité de crédit-bail immobilier

Avec une production de 69,5 M€ contre 62,7 M€ en 2009, les encours nets de crédit-bail immobilier ont augmenté, passant de 460 M€ au 31 décembre 2009 à 485 M€ au 31 décembre 2010.

Effectuée dans de bonnes conditions de marge et de sécurité, cette production a été réalisée à 55 % à taux fixe et porte sur 22 contrats dont plus de la moitié concernent des immeubles situés à Paris et en région parisienne.

La répartition de ces contrats par secteur d'activité est la suivante :



Au 31 décembre 2010, les encours à faible marge issus du transfert du portefeuille de crédit-bail de SIIC DE PARIS ne s'élevaient plus qu'à 36 M€.

Aucun contentieux significatif n'est apparu au cours de l'exercice. La Société a néanmoins poursuivi sa politique de provisionnement prudente des retards de paiements excédant 3 mois.

■ Activité de location simple

Au cours de l'exercice 2010, dans un marché locatif difficile, plusieurs opérations significatives ont cependant été réalisées :

- La location de la totalité de l'immeuble neuf de 2 500 m² de bureaux et 600 m² de commerces, rue Anatole France à Levallois-Perret. Cet immeuble qui a été achevé fin 2010 sera productif de loyers pour 1,6 M€ en année pleine en 2012 et sa valorisation après expertise contribue dès le 31 décembre 2010 aux plus-values latentes de la Société.
- La relocation de l'immeuble de bureaux de la rue de la Procession à Paris 15^e. Cet immeuble qui avait été libéré début juillet 2010 par son précédent locataire a été reloué et sera productif de loyers (0,3 M€) en année pleine en 2012.
- La cession au cours du 1^{er} semestre de l'immeuble de 8 300 m² de bureaux de Marcq-en-Barœul a permis de dégager une plus-value nette d'impôts de 2,5 M€.

Par ailleurs, les travaux de rénovation des 1 300 m² de bureaux de la rue de Lasteyrie à Paris 16^e et des 3 000 m² de l'immeuble de la rue St-Fiacre à Paris 2^e, libéré par son locataire en octobre 2010, ont débuté et s'achèveront fin 2011. La construction de l'hôtel Courtyard Marriott de 115 chambres à Boulogne-Billancourt s'achèvera fin 2011 ou début 2012, de sorte que ces trois immeubles deviendront progressivement contributifs de loyers à partir de 2012.

Au 31 décembre 2010, le patrimoine de location simple était loué en quasi-totalité, hors immeubles en restructuration. Les loyers se sont élevés à 13,0 M€, contre 14,5 M€ pour l'exercice 2009, compte tenu de la mise en travaux des immeubles.

Ces opérations et l'amélioration du marché immobilier parisien ont été constatées par les expertises et évaluations réalisées sur le patrimoine de location simple de COFITEM-COFIMUR qui aboutissent à une valeur totale de 313 M€, dégagant une plus-value latente de 131 M€. Cette plus-value latente qui résulte d'expertises externes pour plus de 80 % de la valeur du patrimoine n'est prise en compte ni dans les comptes sociaux, ni dans les comptes consolidés. Les immeubles de COFITEM-COFIMUR demeurent ainsi comptabilisés à leur coût historique.

■ Participations

La valeur au 31 décembre 2010 du portefeuille de titres de foncières cotées de COFITEM-COFIMUR s'élevait à 84,1 M€ pour un prix de revient de 92,2 M€. À la clôture de l'exercice, les principales participations étaient les suivantes :

- 12,4 % de la FONCIÈRE PARIS FRANCE,
- 6,7 % d'EUROSIC,
- 8,7 % de la FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC).

À ces participations s'ajoutent 31,1 % du capital de PHRV.

L'amélioration des marchés constatée au cours de l'exercice a permis une reprise nette de 3,7 M€ sur les dotations aux provisions sur titres. Au 31 décembre 2010, les provisions sur titres s'élevaient à 9,1 M€.

Les titres de PHRV et de la FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) ont été retenus dans les comptes consolidés pour leur actif net réévalué au 31 décembre 2010.

À l'exception des titres FONCIÈRE PARIS FRANCE qui ont été valorisés selon une méthode d'évaluation multicritères qui retient d'une part l'actif net réévalué après décote et d'autre part le cours de Bourse, tous les autres titres sont valorisés au cours de Bourse au 31 décembre 2010.

Les dividendes reçus des participations en 2010 se sont élevés à 6,5 M€ soit un rendement de 6,0 % sur le prix de revient. Hors participation dans la FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), ce rendement s'établit à 7,3 %.

■ Résultat social

Le bénéfice net de l'exercice 2010 s'est élevé à 21,4 M€ après 6,6 M€ d'IS, contre 20,6 M€ après 5,1 M€ d'IS en 2009. La hausse de l'impôt sur les sociétés est liée à la disparition quasi-totale des anciens contrats de crédit-bail exonérés d'IS (régime des SICOMI).

■ Distribution

Le montant disponible total au 31 décembre 2010 s'élève à :

- Bénéfice net de l'exercice : 21 372 382 €
- Report à nouveau 2010 : 31 440 080 €
- **Total à répartir : 52 812 462 €**

Nous vous proposons de distribuer un dividende de 5,00 € par action, contre 4,75 € au titre de l'exercice précédent.

Le dividende sera mis en paiement à compter du 6 mai 2011 par détachement du coupon le 19 avril 2011.

L'affectation du montant disponible serait alors la suivante, la réserve légale étant déjà entièrement dotée :

- Dividende à distribuer : 20 750 235 €
- Dotation à la réserve légale : - €
- Report à nouveau : 32 062 227 €

Il vous est également proposé d'approuver la possibilité d'opter pour le paiement du dividende en actions. Le prix de souscription serait égal à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de Bourse précédant le jour de l'Assemblée Générale, diminué du montant net du dividende.

Sur la base d'un cours de Bourse de 88 € relevé le 31 décembre 2010, le dividende proposé de 5 € représente un rendement de 5,68 %.

Il est rappelé les montants des dividendes mis en distribution au cours des cinq exercices précédents :

<i>En Euros</i>			
Exercices	Dividende ordinaire	Dividende exceptionnel	Dividende total
2005	3,90	-	3,90
2006	4,10	-	4,10
2007	4,30	1,20	5,50
2008	4,50	-	4,50
2009	4,75	-	4,75

■ Résultat consolidé

Le résultat consolidé de l'exercice s'est élevé à 17,3 M€ contre 14,6 M€ au 31 décembre 2009. La croissance de ce résultat qui prend en compte la mise en équivalence du résultat de PHRV traduit la contribution croissante des filiales immobilières de COFITEM-COFIMUR, en particulier la FONCIÈRE COFITEM, l'HÔTELIÈRE DE LA VILLETTE et la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY.

Les comptes consolidés intègrent les filiales qui détiennent certains immeubles de la Société comme l'hôtel Holiday Inn Express du bassin de la Villette et procèdent à la mise en valeur de marché des participations de 31,1 % dans PHRV et de 32,5 % dans la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY.

Au 31 décembre 2010, les capitaux propres consolidés s'élèvent à 291,1 M€, en légère croissance par rapport à 2009 (285,8 M€).

■ Fonds propres – Refinancement

Au 31 décembre 2010, les fonds propres sociaux s'élevaient à 232,5 M€, contre 231,8 M€ à la fin de l'exercice précédent.

Les dettes financières nettes s'élèvent à 576,6 M€ au 31 décembre 2010, contre 501,7 M€ au 31 décembre 2009.

COFITEM-COFIMUR dispose au 31 décembre 2010 de 31,7 M€ de trésorerie nette à laquelle s'ajoutent près de 75 M€ de lignes de crédit confirmées et non utilisées.

Afin de compléter sa couverture contre la hausse des taux d'intérêts, COFITEM-COFIMUR a conclu au cours de l'exercice pour 75 M€ de swaps d'une durée de 5 ans. Ainsi au 31 décembre 2010, COFITEM-COFIMUR disposait de 170 M€ de caps et de 185 M€ de swaps conclus à un taux moyen de 2,90 %. L'échéancier et la maturité de ces instruments de couverture sont détaillés dans l'annexe aux comptes.

■ Évolution du cours de Bourse – Répartition du capital

Au 31 décembre 2010, le capital social s'élève à 62 250 705 €, divisé en 4 150 047 actions de 15 € nominal chacune.

L'évolution des cours de Bourse durant l'exercice a été la suivante :

- Cours au 31 décembre 2009 : 83,99 €
- Cours au 31 décembre 2010 : 88,00 €
- Cours le plus bas de l'année : 76,98 €
- Cours le plus haut de l'année : 88,00 €

COFITEM-COFIMUR comptait plus de 400 actionnaires au 31 décembre 2010.

La répartition du capital est restée stable au cours de l'exercice. Néanmoins, en mars 2010, la société AVENIR ET INVESTISSEMENT a cédé la totalité de sa participation, franchissant à la baisse les seuils de 10 % et 5 % du capital et des droits de vote de la Société. À cette occasion, Monsieur Jean-Paul Dumont a franchi à la hausse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société. Également, la FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) a porté sa participation à 9,9 %. Les actionnaires qui détenaient plus de 5 % du capital de la Société au 31 décembre 2010 étaient les suivants :

En %

	31/12/08	31/12/09	31/12/10
Groupe ALLIANZ	20,29	20,29	20,29
Groupe COVÉA	18,24	18,24	18,24
Groupe ZURICH	12,41	12,41	12,41
FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	7,41	7,41	9,90
Groupe GENERALI	9,04	9,04	9,04
Jean-Paul DUMONT (LA TRICOGNE)	-	-	7,23
ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR	6,69	6,69	6,69

Au cours de l'exercice la Société a acquis 3 047 de ses propres actions pour un prix moyen de 80,52 € et en a cédé 8 202 pour un prix moyen de 72,33 €. Elle détenait à la clôture de cet exercice 4 971 actions acquises pour une valeur nette comptable de 458 K€ et représentant une valeur boursière de 438 K€. Ces actions sont acquises dans le cadre du programme de rachat autorisé par l'Assemblée en vue de régulariser le marché des titres de la Société et de développer l'actionnariat des salariés.

Au 31 décembre 2010, 17 543 actions étaient détenues par les salariés et mandataires sociaux dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise. Au cours de l'année 2010, 1 850 actions ont été attribuées gratuitement par le Conseil d'Administration. Ces attributions ont bénéficié à l'ensemble des salariés, y compris aux dirigeants mandataires sociaux.

■ Administration de la Société

Le Conseil d'Administration de la Société était composé de 10 membres à la fin de l'exercice. Il s'est réuni trois fois. La liste des mandats et fonctions des mandataires de la Société est présentée en annexe.

Le Conseil d'Administration du 28 juillet 2010 a décidé de nommer Sophie BEUVADEN Présidente à compter du 1^{er} août 2010, pour la durée restant à courir de son mandat d'Administrateur, Olivier RICHÉ et Guy de SOUCY demeurant respectivement Directeur Général et Directeur Général Délégué. Luc GUINEFORT, fondateur de la Société il y a plus de 25 ans et Président depuis l'origine, ayant fait valoir ses droits à la retraite, a été nommé Président d'Honneur de la Société dont il reste Administrateur.

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'approuver la cooptation de Jean-Paul DUMONT, en tant qu'Administrateur, en remplacement de la société AVENIR ET INVESTISSEMENT, pour la durée restant à courir de son mandat de 6 ans qui prendra fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014. À l'occasion de la cession de la totalité de sa participation par la société AVENIR ET INVESTISSEMENT, Jean-Paul DUMONT (par l'intermédiaire de sa société familiale LA TRICOGNE) a acquis 7,23 % du capital de votre Société. Il est également proposé à l'Assemblée Générale de désigner Monsieur Philippe LEPARGNEUR en tant qu'Administrateur, pour une durée de 6 ans.

Le Comité d'Audit s'est réuni deux fois au cours de l'exercice.

■ Conséquences sociales et environnementales de l'activité de la Société

COFITEM-COFIMUR n'est pas, en sa qualité de société de services, en position de risque environnemental direct. Les financements en crédit-bail concernent à plus de 80 % le secteur des services, le solde portant pour l'essentiel sur des locaux technologiques.

Dans ces domaines, où la politique de la Société est de sélectionner ses engagements en fonction de la qualité des emplacements et du professionnalisme des signatures, les risques strictement immobiliers sont en outre limités par des normes rigoureuses.

Le patrimoine propre de la Société est composé quasi-exclusivement de bureaux situés dans Paris. Lors de toute nouvelle acquisition, la Société fait procéder à des diligences par ses propres experts, en plus des diagnostics réglementaires, pour s'assurer de l'état des immeubles notamment en matière d'amiante et de réseaux. La politique de la Société, qui gère ses actifs immobiliers dans une optique de détention durable, est d'assurer un entretien régulier de son patrimoine et de l'amener progressivement aux meilleures normes de sécurité et de qualité environnementale. Les rénovations lourdes ou constructions effectuées par la Société, notamment sur l'ensemble immobilier du Bassin de La Villette ou pour l'immeuble de bureaux du 7, rue du Dr Lancereaux à Paris 8^e, associent valorisation du patrimoine, insertion dans son environnement urbain, confort des espaces de travail, modernisation des réseaux, qualité des isolations et aménagement paysager des espaces extérieurs et des terrasses.

■ Perspectives

En matière de crédit-bail, l'expérience acquise par l'équipe de COFITEM-COFIMUR dans la recherche de sociétés en fort développement qu'elle a accompagné dans leur croissance comme PICARD SURGELÉS, BUFFALO GRILL ou LA CRIÉE devrait assurer la progression des encours de crédit-bail immobilier et la conclusion de nouveaux contrats dans de bonnes conditions de marge et de sécurité.

La contribution progressive aux résultats en 2011 et 2012 des immeubles du patrimoine, jusqu'à présent en travaux, et l'importance des plus-values latentes sur le patrimoine immobilier devraient permettre d'assurer à long terme la poursuite de la politique de distribution de la Société.

La conjoncture immobilière du début de l'exercice 2011 devrait permettre de procéder à des arbitrages dans le but d'un recentrage sur des implantations parisiennes ou de proche périphérie.

Résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 12 avril 2011

Première résolution

Après communication et lecture des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes, l'Assemblée Générale approuve les comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2010, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

Après communication et lecture des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes, l'Assemblée Générale approuve les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2010, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale prend acte du rapport spécial établi par les Commissaires aux Comptes, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010, en exécution des articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale donne *quitus* entier et sans réserve aux membres du Conseil d'Administration de leur gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2010. L'Assemblée Générale donne également *quitus* de leur mandat aux Commissaires aux Comptes au titre de l'exercice clos.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide d'affecter le résultat net de l'exercice écoulé qui s'élève à 21 372 382 € de la manière suivante :

● Bénéfice net de l'exercice :	21 372 382 €
● Report à nouveau 2010 :	31 440 080 €
Total à répartir :	52 812 462 €
● Dividende à distribuer :	20 750 235 €
● Dotation à la réserve légale :	- €
● Report à nouveau :	32 062 227 €

Cette répartition correspond à un dividende de 5,00 € par action, pour les 4 150 047 actions composant le capital social. Il n'est pas proposé de dotation à la réserve légale, celle-ci étant entièrement constituée.

Le dividende sera mis en paiement à compter du 6 mai 2011 par détachement du coupon n°26 le 19 avril 2011. La part de dividende afférente aux actions détenues par la Société pour son propre compte sera ajoutée au report à nouveau de l'exercice tel qu'établi ci-dessus.

En conformité des dispositions légales, il est rappelé que les distributions par action pleine jouissance des cinq dernières années étaient les suivantes :

Exercices	Dividende ordinaire	Dividende exceptionnel	Dividende total
2005	3,90	-	3,90
2006	4,10	-	4,10
2007	4,30	1,20	5,50
2008	4,50	-	4,50
2009	4,75	-	4,75

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, propose aux actionnaires le paiement du dividende en actions et fixe le prix unitaire des actions à émettre en conséquence à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de Bourse précédant la présente Assemblée Générale, diminué du montant du dividende. La date de jouissance de ces actions est fixée avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2011.

La demande de paiement du dividende en actions devra être effectuée par chaque actionnaire avant le 4 mai 2011 par la réception d'un bulletin de souscription signé. Passé ce délai, les actionnaires pour lesquels aucun bulletin de souscription n'aurait été reçu, percevront leur dividende en numéraire. Lorsque le montant du dividende auquel l'actionnaire a droit ne correspondra pas à un nombre entier

d'actions, il recevra le nombre d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces.

Tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'Administration pour constater le montant du dividende payé en actions, ainsi que l'augmentation du capital en découlant.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant en application des articles L.225-209 et suivants du Code de Commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la Loi, pour une durée de 18 mois à compter du jour de la présente Assemblée, à opérer en Bourse, avec pour objectifs, par ordre de priorité :

- assurer l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement agissant de manière indépendante à travers un contrat de liquidité conforme aux principes de la Charte de déontologie de l'Association Française des Marchés Financiers (AMAFI ex AFEI) du 14 mars 2005, reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) ;
- attribuer des actions aux salariés ou mandataires sociaux dans les conditions fixées par la loi et dans le cadre de dispositifs visant à favoriser l'épargne salariale ;
- permettre la remise des actions en paiement ou en échange, dans le cadre d'opérations financières ou de croissance externe.

Pour la mise en œuvre de ce programme, l'Assemblée Générale décide que :

- L'acquisition, la cession et le transfert de ces actions pourront être effectués, à tout moment, y compris en période d'offre publique, en une ou plusieurs fois, sur le marché ou de gré à gré, par tous moyens autorisés, conformément à la réglementation applicable et aux modalités définies par l'AMF.
- La part maximale du capital pouvant être transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme de rachat d'actions.
- La Société ne pourra acheter ses actions qu'à un prix au plus égal à 110 €, sous réserve des ajustements liés aux éventuelles opérations sur le capital.
- La Société ne pourra détenir plus de 5 % du capital social dans le cadre de la présente autorisation, le cas échéant par acquisition de blocs de titres.

En vue d'assurer l'exécution de cette résolution, tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la Loi, aux fins notamment :

- de décider la mise en œuvre de la présente autorisation ;
- de passer tous ordres de Bourse ;
- de conclure avec un prestataire de services d'investissements un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie AMAFI (ex AFEI) reconnue par l'AMF ;
- d'effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'AMF relatives au programme de rachat visé ci-dessus ;
- de remplir toutes autres formalités ou de conclure tous autres accords à cet effet et, plus généralement, de faire tout ce qui sera utile et nécessaire pour mettre en œuvre le programme de rachat visé ci-dessus.

Cette autorisation annule et remplace la précédente.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, approuve la cooptation de Jean-Paul DUMONT, en tant qu'Administrateur, en remplacement de la société AVENIR ET INVESTISSEMENT, pour la durée restant à courir de son mandat de 6 ans qui prendra fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, désigne Monsieur Philippe LEPARGNEUR en tant qu'Administrateur, pour une durée de 6 ans qui prendra fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

Dixième résolution

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un exemplaire ou d'une copie des présentes pour procéder aux formalités nécessaires.

Comptes sociaux au 31 décembre 2010

BILAN SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2010

En milliers d'Euros

ACTIF	31/12/10	31/12/09	31/12/08
Opérations de trésorerie avec la clientèle	32 329	4 025	3 833
Caisse, banques, CCP	546	536	-
Effets publics et valeurs assimilées	-	-	-
Créances sur les établissements de crédit	31 783	3 489	3 833
À vue	31 783	3 489	3 833
À terme	-	-	-
Opérations avec la clientèle	5 643	5 704	7 447
Créances commerciales	-	-	-
Autres concours à la clientèle	5 643	5 704	7 447
Comptes ordinaires débiteurs	-	-	-
Opérations sur titres	213 436	208 480	223 104
Obligations et autres titres à revenu fixe	-	-	-
Actions et autres titres à revenu variable	2 257	2 515	1 860
Participations et activité de portefeuille	211 179	205 965	221 244
Parts dans les entreprises liées	-	-	-
Opérations de crédit-bail	484 735	460 335	486 161
Opérations de crédit-bail mobilier	9 465	7 076	6 751
En cours	3 171	3 253	1 575
En location	6 009	3 533	4 645
Immobilisations non louées	-	-	-
Créances rattachées	16	29	7
Créances douteuses	269	261	524
Opérations de crédit-bail immobilier	475 270	453 259	479 410
En cours	58 911	74 963	27 479
En location	399 452	365 000	436 175
Frais d'acquisition	9 779	5 485	6 107
Immobilisations non louées après résiliation	-	-	-
Créances rattachées	2 217	2 428	4 581
Créances douteuses	4 911	5 383	5 068
Opérations de location simple	113 326	132 328	131 832
En cours	12 059	13 206	11 101
En location	100 505	118 013	119 852
Créances rattachées	421	636	489
Créances douteuses	341	473	390
Immobilisations d'exploitation	239	221	287
Immobilisations incorporelles	-	8	2
Immobilisations corporelles	239	213	285
Actions propres	268	707	395
Autres actifs	1 802	1 013	6 532
Compte de régularisation	609	588	749
TOTAL DE L'ACTIF	852 387	813 401	860 340

HORS BILAN

ENGAGEMENTS DONNÉS

Engagement de financement	24 555	21 634	20 821
Engagement en faveur d'établissements de crédit	-	-	-
Engagement en faveur de la clientèle	24 555	21 634	20 821
Engagement de garantie	-	-	112
Engagement d'ordre d'établissements de crédit	-	-	112
Engagement d'ordre de la clientèle	-	-	-
Engagement sur instruments financiers à terme	185 000	161 573	161 573
Positions taux fixes / taux variables	185 000	161 573	161 573
Autres engagements donnés	-	-	-

En milliers d'Euros

PASSIF	31/12/10	31/12/09	31/12/08
Opérations de trésorerie et interbancaires	566 625	489 215	506 342
Caisse, banques, CCP	-	-	-
Dettes sur les établissements de crédit	566 625	489 215	506 342
À vue	5	2	114
À terme	566 620	489 213	506 228
Opérations avec la clientèle	222	32 401	31 434
Dettes à vue	222	2 264	1 297
Dettes à terme	-	30 137	30 137
Dettes représentées par un titre	5 373	12 499	47 200
Bons de caisse	-	-	-
Titres du Marché Interbancaire	5 000	5 000	5 000
Titres de Créances Négociables	-	7 000	7 000
Emprunts obligataires	-	-	35 000
Autres dettes représentées par un titre	-	-	-
Dettes rattachées	373	499	200
Autres passifs	16 297	19 917	16 725
Dépôts de garantie reçus	7 859	8 351	8 278
Comptes courants créditeurs de la clientèle	769	720	2 091
Créditeurs divers	7 669	10 846	6 356
Compte de régularisation	7 069	3 538	6 337
PASSIF AVANT PROVISIONS ET FONDS PROPRES	595 586	557 570	608 038
Provisions pour risques et charges	2 915	3 349	1 515
Provisions pour risques et charges	2 915	3 349	1 515
Provisions pour rénovations sur le patrimoine	-	-	-
Fonds pour risques bancaires et généraux	7 257	7 257	7 257
Dettes subordonnées	-	-	-
Capital souscrit	62 251	62 251	62 251
Primes d'émission et de fusion	96 580	96 580	96 580
Réserve légale	6 225	6 225	6 225
Réserves diverses	11 189	11 189	11 189
Réserves pour risques généraux	17 497	17 497	17 497
Provisions réglementées et subventions d'investissement	75	358	652
Report à nouveau	31 440	30 519	34 127
TOTAL DES FONDS PROPRES ET ASSIMILÉS	232 514	231 876	235 778
BÉNÉFICE DE LA PÉRIODE	21 372	20 606	15 009
TOTAL DU PASSIF	852 387	813 401	860 340

HORS BILAN			
ENGAGEMENTS REÇUS			
Engagement de financement	77 701	112 442	74 605
Engagements reçus d'établissements de crédit	77 701	112 442	74 605
Engagement de garantie	-	-	-
Engagements reçus d'établissements de crédit	-	-	-
Engagement sur instruments financiers à terme	355 000	331 573	291 573
Positions taux fixes / taux variables	185 000	161 573	161 573
Autres engagements reçus	170 000	170 000	130 000

COMPTE DE RÉSULTAT SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2010

En milliers d'Euros

	31/12/10	31/12/09	31/12/08
Intérêts, charges et produits assimilés	- 11 277	- 19 715	- 24 022
+ Intérêts et produits assimilés	2 753	1 861	4 381
- Intérêts et charges assimilées	14 030	21 576	28 403
Activité de crédit-bail	20 822	27 422	38 247
+ Produits sur crédit-bail	128 870	139 937	171 862
- Charges sur crédit-bail	108 048	112 515	133 615
Activité de location simple	9 705	11 574	10 374
+ Produits de location simple	16 571	18 172	16 498
- Charges de location simple	6 866	6 598	6 124
Charges et produits sur opérations financières	10 292	11 177	- 8 015 (1)
+ Revenus des titres à revenu variable	6 499	6 983	5 899
+ Commissions (produits)	-	-	-
- Commissions (charges)	-	-	-
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation	-	-	-
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilées	3 793	4 194	- 13 914 (1)
+ Autres produits d'exploitation bancaire	358	76	228
+ Autres produits d'exploitation bancaire	358	76	228
- Autres charges d'exploitation bancaire	172	-	173
- Autres charges d'exploitation bancaire	172	-	173
- Créances douteuses	-	-	-
Produit net bancaire	29 728	30 534	16 639
- Charges générales d'exploitation	5 683	4 656	4 418
- Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles	123	127	134
Résultat brut d'exploitation	23 922	25 751	12 087
+/- Coût du risque	-	-	-
Résultat d'exploitation	23 922	25 751	12 087
+/- Quote-part dans le résultat net des entreprises mises en équivalence	-	-	-
+/- Gains ou pertes sur actifs immobilisés	4 020	- 6	4 982
Résultat courant avant impôt	27 942	25 745	17 069
+/- Résultat exceptionnel	90	- 13	- 110
- Impôt sur les bénéfices	6 660	5 126	1 950
+/- Dotations/Reprises de FRBG et provisions réglementées	-	-	-
RÉSULTAT NET	21 372	20 606	15 009
Résultat par action (en €)	5,15	4,97	3,62
Résultat dilué par action (en €)	5,15	4,97	3,62

(1) Après 16,6 M€ de provisions sur titres.

Résultats financiers des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	2006	2007	2008	2009	2010
Situation financière en fin d'exercice					
Capital social en €	60 788 490	62 250 705	62 250 705	62 250 705	62 250 705
Nombre d'actions émises	4 052 566	4 150 047	4 150 047	4 150 047	4 150 047
Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
Résultat global des opérations effectives en €					
Chiffre d'affaires hors taxes (y compris les produits financiers)	125 448 628	132 746 327	135 785 074	119 746 003	109 679 013
Bénéfices avant impôts, amortissements et provisions ¹	102 477 691	94 926 675	89 541 066	75 538 360	75 232 608
Impôts sur les bénéfices	4 920 465	7 998 045	1 950 303	5 126 268	6 660 185
Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	37 739 451	28 806 728	15 009 123	20 606 031	21 372 382
Montant des bénéfices distribués	16 615 521	22 825 259	18 675 212	19 712 723	20 750 235
Résultat des opérations réduit a une seule action (par action pleine jouissance) en €					
Bénéfices avant impôts	10,52	8,87	4,09	6,20	6,75
Bénéfices après impôts, avant amortissements et provisions ⁽¹⁾	24,07	20,95	21,11	16,97	16,52
Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	9,31	6,94	3,62	4,97	5,15
Dividende attribué à chaque action	4,10	5,50	4,50	4,75	5,00
Personnel					
Nombre de salariés	13	15	16	14	13
Montant de la masse salariale en €	1 446 337	1 473 048	1 490 411	1 535 017	1 522 786
Montant versé au titre des organismes sociaux en €	656 655	679 914	791 906	770 126	769 740
Versement Participation / Intéressement / PEE en €	167 918	191 661	272 519	229 112	260 725

Filiales et participations

En milliers d'Euros

	Part détenue	Valeur brute	VNC	Capitaux propres (avant résultat)	Résultat dernier exercice (2010)	Emprunts	Prêts	Intérêts versés	Intérêts reçus
Filiales françaises									
FONCIÈRE COFITEM	99,71 %	17 764	17 764	18 027	- 70	10 000	483	-	922
PHRV	31,14 %	15 957	15 957	162 311	2 792	5 000	-	2 680	426
HÔTELIÈRE DE LA VILLETTE	99,99 %	1 150	1 150	1 493	456	-	13 300	-	390
HÔTELIÈRE DE BOULOGNE	100,00 %	150	150	145	- 3	-	-	-	-
SCI COFITEM BOULOGNE	99,99 %	9,99	9,99	10	- 120	-	16 757	-	118
SCI COFITEM LEVALLOIS	99,99 %	9,99	9,99	10	- 293	-	23 166	-	150
SCI SAINTS-PÈRES FLEURY	32,50 %	975	975	3 000	1 780	-	5 625	-	67
LA VILLETTE FOOD	50,00 %	5	5	236	183	-	-	-	-
SAS LA ROTONDE	51,00 %	127	127	250	-	-	-	-	-
SCI COFITEM DUNKERQUE	1,00 %	1	1	100	-	-	-	-	-
Filiales allemandes									
COFITEM TAUBENSTRASSE 1 (détenant 100 % de COFITEM TAUBENSTRASSE 2)	100 %	27,50	27,50	5	- 5	-	8 979	-	-
COFITEM BERNBURGER 1 (détenant 94 % de COFITEM BERNBURGER 2)	100 %	27,50	27,50	4	- 4	-	4 126	-	-
COFITEM JACOBSTRASSE 1 (détenant 100 % de COFITEM JACOBSTRASSE 2)	100 %	27,50	27,50	10	- 4	-	8 408	-	-

(1) Compte non tenu de l'incidence des levées d'option des contrats de crédit-bail (compensées par la reprise de la provision article 64 spécifique au statut SICOMI).

Comptes consolidés au 31 décembre 2010 (normes IFRS)

BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2010 (normes IFRS)⁽¹⁾

En milliers d'Euros

ACTIF	31/12/10	31/12/09	31/12/08
Caisse, Banques centrales, CCP	547	537	-
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	-	-	-
Instruments dérivés de couverture	1 946	2 103	764
Actifs financiers disponibles à la vente	110 995	93 788	131 496
Prêts et créances sur les établissements de crédit	32 684	5 175	4 401
Prêts et créances sur la clientèle	490 599	466 891	494 711
<i>Opérations avec la clientèle</i>	3 553	5 646	7 378
<i>Opérations de location financement</i>	477 592	453 144	477 153
<i>Créances rattachées</i>	9 454	8 101	10 180
Écart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux	-	-	-
Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance	-	-	-
Actifs d'impôts courants	178	58	5 856
Actifs d'impôts différés	3 989	2 428	1 437
Comptes de régularisation et actifs divers	7 095	28 820	2 790
Actifs non courants destinés à être cédés	-	-	-
Participations dans les entreprises mises en équivalence	50 012	49 530	59 059
Immuebles de placement	271 764	275 218	204 975
<i>Immobilisations de location simple</i>	270 040	272 977	202 794
<i>Créances rattachées</i>	1 723	2 241	2 181
Immobilisations corporelles	1 366	967	285
Immobilisations incorporelles	317	270	3
Écarts d'acquisition	70	70	70
TOTAL DE L'ACTIF	971 563	925 856	905 847
PASSIF	31/12/10	31/12/09	31/12/08
Banques centrales, CCP	-	-	-
Passifs financiers à la juste valeur par résultat	-	-	-
Instruments dérivés de couverture	4 193	6 089	3 352
Dettes envers les établissements de crédit	623 970	543 368	506 343
Dettes envers la clientèle	502	32 807	31 434
Dettes représentées par un titre	5 373	12 498	47 200
Écart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux	-	-	-
Passifs d'impôts courants	1 790	4 758	4
Passifs d'impôts différés	2 774	2 059	1 267
Comptes de régularisation et passifs divers	35 886	32 460	23 968
Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés	-	-	-
Provisions pour risques et charges	2 914	3 353	1 525
Dettes subordonnées	-	-	-
FRBG	-	-	-
Capitaux propres part du groupe	291 070	285 760	290 729
<i>Capital et réserves liées</i>	158 832	158 832	158 832
<i>Réserves consolidées</i>	110 366	114 794	120 470
<i>Gains ou pertes latents ou différés</i>	4 619	- 2 449	- 2 901
Résultat de l'exercice	17 253	14 583	14 328
Intérêts minoritaires	3 090	2 705	26
<i>Part dans les réserves consolidées et autres</i>	1 946	2 051	36
<i>Part dans le résultat de l'exercice</i>	1 145	653	- 10
TOTAL DU PASSIF	971 563	925 856	905 847
HORS BILAN (2)	31/12/10	31/12/09	31/12/08
ENGAGEMENTS DONNÉS			
Engagements de financement	24 555	21 634	20 821
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	24 555	21 634	20 821
Engagements de garantie	-	-	112
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	-	-	112
Engagements d'ordre de la clientèle	-	-	-
ENGAGEMENTS REÇUS			
Engagements de financement	77 701	112 442	74 605
Engagements reçus d'établissements de crédit	77 701	112 442	74 605
Engagements de garantie	-	-	-
Engagements reçus d'établissements de crédit	-	-	-

(1) Les principaux postes du bilan sont détaillés dans le § 2 de l'annexe aux comptes consolidés.

(2) Les principaux postes du hors bilan sont détaillés dans le § 3 de l'annexe aux comptes consolidés.

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2010 (normes IFRS) ⁽¹⁾

En milliers d'Euros

	31/12/10	31/12/09	31/12/08
+ Intérêts et produits assimilés	78 239	82 239	109 465
- Intérêts et charges assimilées	72 201	73 743	96 527
+ Commissions (produits)	-	-	-
- Commissions (charges)	-	-	-
+/- Gains ou pertes sur instruments financiers à la juste valeur par résultat	- 1 688	- 315	427
+/- Gains ou pertes nets sur actifs financiers disponibles à la vente	3 662	6 223	- 10 277
+ Produits des autres activités (LS) dont gestion hôtelière : 4 989 K€	36 160	28 031	22 639
- Charges des autres activités (LS) dont gestion hôtelière : 3 597 K€	15 969	11 967	7 793
Produit net bancaire	28 202	30 468	17 933
- Charges générales d'exploitation	6 242	4 656	4 909
- Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations corporelles et incorporelles	135	193	134
Résultat brut d'exploitation	21 826	25 620	12 890
+/- Coût du risque	-	-	-
Résultat d'exploitation	21 826	25 620	12 890
+/- Quote-part dans le résultat net des entreprises mises en équivalence	1 777	- 4 927	3 079
+/- Gains ou pertes sur autres actifs	- 33	- 6	20
Résultat avant impôt	23 569	20 686	15 990
+/- Résultat exceptionnel	-	-	-
- Impôt sur les bénéfices	5 171	5 450	1 672
+/- Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession	-	-	-
- Variation de valeur des écarts d'acquisition	-	-	-
Résultat net	18 398	15 236	14 318
+/- Intérêts minoritaires	1 145	653	- 10
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	17 253	14 583	14 328
Résultat par action	4,16 €	3,51 €	3,45
Résultat dilué par action	4,16 €	3,51 €	3,45

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (normes IFRS)

En milliers d'Euros

	31/12/10	31/12/09	31/12/08
Résultat de la période / de l'exercice	18 398	15 236	14 318
Autres éléments du résultat global :			
• mouvements sur actifs disponibles à la vente	3 415	1 834	- 1 963
• mouvements sur instruments de taux	2 552	- 1 991	- 6 848
• quote-part dans les autres éléments du résultat global des entreprises associées	985	- 1 698	2 307
Résultat global pour la période / l'exercice	25 350	13 381	7 814
Dont résultat global attribuable aux :			
• actionnaires de la société mère	24 331	12 728	7 824
• intérêts minoritaires	1 019	653	- 10

(1) Les principaux postes du compte de résultat sont détaillés dans le § 4 de l'annexe aux comptes consolidés.

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE AU 31 DÉCEMBRE 2010

En milliers d'Euros

	31/12/10	31/12/09	31/12/08
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	23 570	20 593	15 990
+/- Dotations nettes aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	5 119	4 739	4 466
+/- Dotations nettes aux provisions	- 22 595	- 15 684	- 15 959
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence	- 1 777	4 927	- 3 079
+/- Perte nette/Gain net des activités d'investissement	29 798	25 256	34 895
+/- Autres mouvements	2 106	- 1 183	- 732
TOTAL DES ÉLÉMENTS NON MONÉTAIRES	12 651	18 055	19 591
+/- Flux liés aux opérations avec les établissements de crédit	83 560	- 11 154	94 921
+/- Flux liés aux opérations avec la clientèle	134 881	126 776	113 567
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs financiers	1 046	1 052	2 048
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs non financiers	- 149 878	- 78 236	- 149 300
- Impôts versés	10 100	5 218	11 368
Augmentation/diminution nette des actifs et passifs provenant des activités opérationnelles	59 509	43 656	49 868
TOTAL FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRE PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE (A)	95 730	82 304	85 449
Flux liés aux actifs financiers et aux participations	- 12 112	6 303	- 74 677
Flux liés aux immeubles de placement	- 13 326	- 73 519	- 12 003
Flux liés aux immobilisations corporelles et incorporelles	- 23 166	4 881	6 192
TOTAL FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (B)	- 48 604	- 62 335	- 80 488
Flux de trésorerie liés provenant ou à destination des actionnaires	- 19 619	- 18 592	- 22 724
Autres flux nets de trésorerie provenant des activités de financement	-	-	-
TOTAL FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (C)	- 19 619	- 18 592	- 22 724
Augmentation/diminution nette de trésorerie et des équivalents de trésorerie	27 507	1 377	- 17 763
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle (A)	95 730	82 304	85 449
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B)	- 48 604	- 62 335	- 80 488
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C)	- 19 620	- 18 592	- 22 724
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	5 825	4 448	22 211
Caisse, banques centrales, CCP (actif et passif)	537	-	49
Comptes (actif et passif) et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	5 288	4 448	22 162
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	33 331	5 825	4 448
Caisse, Banques centrales, CCP (actif et passif)	547	537	-
Comptes (actif et passif) et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	32 784	5 288	4 448
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	27 506	1 377	- 17 763

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2010

Évolution des capitaux propres au cours de l'année 2009

En milliers d'Euros

	31/12/08	Affectation du résultat	Dividendes distribués par la société mère	Reclassement lié aux gains latents des filiales mises en équivalence	Variation de valeur des instruments financiers	Variation liée aux mouvements sur actions propres	Augmentation du capital	Variation de valeur des titres destinés à la vente	Autres variations non monétaires	Résultat de l'exercice 2009	31/12/09
Capital	62 251	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62 251
Prime d'émission	96 581	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96 581
Réserves	117 605	-	-	-	-	-	-	-	-	-	114 396
Réserves consolidées	120 470	14 328	- 18 592	- 2 307	-	- 313	-	-	1 208	-	114 794
Gains ou pertes latents	- 2 901	-	-	2 307	- 1 991	-	-	1 834	- 1 698	-	- 2 449
Réserves minoritaires	36	-10	-	-	-	-	-	-	2 025	-	2 051
Résultat	14 318	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15 236
Résultat groupe	14 328	- 14 328	-	-	-	-	-	-	-	14 583	14 583
Résultat minoritaire	- 10	10	-	-	-	-	-	-	-	653	653
TOTAL	290 755	-	- 18 592	0	- 1 991	- 313	-	1 834	1 535	15 236	288 464

Évolution des capitaux propres au cours de l'année 2010⁽¹⁾

En milliers d'Euros

	31/12/09	Affectation du résultat	Dividendes distribués par la société mère	Variation de valeur des instruments financiers	Variation liée aux mouvements sur actions propres	Augmentation du capital	Variation de valeur des titres destinés à la vente	Autres variations non monétaires	Résultat de l'exercice 2010	31/12/10
Capital	62 251	-	-	-	-	-	-	-	-	62 251
Prime d'émission	96 581	-	-	-	-	-	-	-	-	96 581
Réserves	114 396	-	-	-	-	-	-	-	-	116 931
Réserves consolidées	114 794	14 583	- 19 619	-	439	-	-	169	-	110 366
Gains ou pertes latents	- 2 449	-	-	2 668	-	-	4 400	-	-	4 619
Réserves minoritaires	2 051	653	-	- 116	-	-	-	- 642	-	1 946
Résultat	15 236	-	-	-	-	-	-	-	-	18 398
Résultat groupe	14 583	- 14 583	-	-	-	-	-	-	17 253	17 253
Résultat minoritaire	653	- 653	-	-	-	-	-	-	1 145	1 145
TOTAL	288 464	-	- 19 619	2 552	439	-	4 400	- 473	18 398	294 161

(1) Des précisions relatives au tableau figurant ci-dessus sont fournies au § 5 de l'annexe aux comptes consolidés.

Renseignements généraux



7, rue du Docteur Lancereaux
Paris 8^e

Renseignements de caractère général concernant l'émetteur

■ Renseignements divers

Dénomination, siège social

La dénomination sociale est COFITEM-COFIMUR.

À l'occasion de la fusion par absorption de RESTAURATION-INVESTISSEMENT avec effet au 1^{er} janvier 2003, la Société a adopté le nom commercial de « RESTAURATION-INVESTISSEMENT ».

Le siège social est situé :

43, rue Saint-Dominique – 75007 PARIS

Tél. : 01 53 70 77 77 – Fax : 01 53 70 77 78

Site internet : www.cofitem-cofimur.fr

Forme et nationalité

Société anonyme de droit français, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro B 331 250 472.

Législation de l'Émetteur

- Société anonyme régie par la loi du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales,
- Société financière enregistrée sous le n° 18 000 et régie par la loi du 24 janvier 1984 relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit.

Durée

Créée le 30 novembre 1984 sous sa forme actuelle, La Société expirera le 18 décembre 2083 sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Documents accessibles au public

Les documents relatifs à la Société et en particulier ses statuts, ses comptes, les rapports présentés à ses Assemblées par le Conseil d'Administration ou les Commissaires aux Comptes peuvent être consultés au siège social ou sur son site internet.

Exercice social

L'année sociale commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Objet social

La Société a pour objet (article 2 des statuts) :

- la location d'immeubles à usage industriel, commercial ou professionnel, la propriété de ces immeubles pouvant être transférée aux utilisateurs dans le cadre d'un contrat de crédit-bail ;
- la location de matériel industriel, commercial ou professionnel, la propriété de ce matériel pouvant être transférée aux utilisateurs dans le cadre d'un contrat de crédit-bail ;
- la location simple d'immeubles à usage industriel, commercial ou professionnel, non équipés ;
- la prise de participations sous toutes formes, dans toute entreprise existante ou à créer.

Organisation - Filiales

COFITEM-COFIMUR fait partie d'un ensemble de sociétés à vocation de financement et d'investissement immobiliers qui comprend le groupe PHRV, créé en 1994, dont elle a acquis et absorbé la filiale RESTAURATION-INVESTISSEMENT en juillet 2003.

Les relations entre les deux entités ne sont pas formalisées, elles conservent donc leur autonomie l'une par rapport à l'autre. Le lien existant entre elles provient d'un actionnariat en partie commun constitué de compagnies d'assurances présentes dans le capital de ces sociétés depuis leur origine en 1984. En outre, COFITEM-COFIMUR détenait 31,1 % du capital de PHRV au 31 décembre 2010, qu'elle consolide par mise en équivalence.

Actionnaires communs au 31 décembre 2010

En %

	PHRV	COFITEM-COFIMUR	FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)
Groupe ALLIANZ	31,4	20,3	18,3
Groupe COVÉA	31,4	18,2	18,6
Groupe COFITEM-COFIMUR	31,1	-	8,7
Groupe PHRV	-	-	26,8
FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	-	9,9	-

Administrateurs communs au 31 décembre 2010

	COFITEM-COFIMUR	PHRV	FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)
Sophie BEUVADEN	Présidente du Conseil d'Administration	Administrateur	Administrateur
Olivier RICÉ	Directeur Général	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR
Guy de SOUCY	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué
Alain LE VÉEL	Directeur Général Délégué	Directeur Général Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR	Directeur Général Délégué Représentant permanent de PHRV
Arnaud POMEL	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué	Directeur Général
Luc GUINEFORT	Président d'Honneur	Président d'Honneur	Président d'Honneur
François THOMAZEAU	Administrateur	Président du Conseil d'Administration	Président du Conseil d'Administration

Parallèlement à son patrimoine propre, la Société développe un patrimoine immobilier par l'intermédiaire de filiales. La FONCIÈRE COFITEM détient l'immeuble situé 56, boulevard de Rochechouart à Paris 18^e, loué à DARTY et depuis 2007 l'ensemble hôtelier du bassin de la Villette situé 68, quai de la Seine à Paris 19^e, comportant un restaurant La Criée (exploité par la SARL LA VILLETTE FOOD) et un hôtel de 144 chambres exploité en franchise sous l'enseigne Holiday Inn Express par la SAS HÔTELIÈRE DE LA VILLETTE, également filiale de COFITEM-COFIMUR.

Par ailleurs, la Société a acquis au cours de l'exercice 2007 près de 15 000 m² de bureaux situés à Berlin Mitte, portés par les filiales allemandes COFITEM TAUBENSTRASSE 1 (qui détient 100 % de COFITEM TAUBENSTRASSE 2), COFITEM JACOBSTRASSE 1 (qui détient 100 % de COFITEM JACOBSTRASSE 2) et BERNBURGER 1 (qui détient 90 % de BERNBURGER 2) ; chaque sous filiale allemande étant propriétaire d'un immeuble.

Ces sociétés sont consolidées par intégration globale.

■ Répartition statutaire des bénéfices

Le bénéfice distribuable est déterminé par la loi et les règlements en vigueur.

L'Assemblée Générale peut décider, outre la répartition du bénéfice distribuable, la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a disposition, en indiquant expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements seront effectués.

Il est précisé que le montant net des plus-values de cession provenant de levées d'option anticipées, pour des immeubles donnés en crédit-bail pourra être réparti sur l'année de réalisation et les deux années suivantes.

Une telle répartition s'opérera, en principe, par parties égales, ou bien, de sorte que le montant cumulé des sommes réintégrées dans la base du bénéfice distribuable soit, au terme de chacune des trois années, au moins égal à autant de tiers de la plus-value que la Société a clos d'exercices depuis la réalisation de la plus-value.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée Générale détermine la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividende.

En tout état de cause, la fraction du bénéfice susceptible d'être soumise à des régimes fiscaux particuliers devra faire l'objet d'une distribution déterminée en conformité des dispositions légales propres à ladite fraction.

■ Dividendes

Le délai de prescription des dividendes est celui défini par la loi. Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale Ordinaire peut proposer le paiement du dividende en actions et en fixera les modalités pratiques.

Le dividende global par action distribué au titre des trois derniers exercices a été le suivant :

Exercices	Dividende net	Dividende exceptionnel	Dividende total
2007	4,30	1,20	5,50
2008	4,50	-	4,50
2009	4,75	-	4,75

En Euros

La politique de la Société est d'assurer une croissance modeste mais régulière du dividende.

Rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'Administration et sur les procédures de contrôle interne (Article L.225-37 du Code de Commerce)

Établissement de crédit et société cotée depuis plus de 20 ans, COFITEM-COFIMUR a mis en place depuis de nombreuses années les dispositions nécessaires pour se conformer au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France, en les adaptant aux spécificités de son actionariat et à sa taille modérée.

Au cours de l'exercice, le Conseil d'Administration a adopté le Code de Gouvernement d'Entreprise pour les Valeurs Moyennes et Petites, publié par MiddleNext en décembre 2009, en tant que référentiel dans sa démarche de gouvernement d'entreprise de la Société. Il a considéré que les recommandations et les points de vigilance de ce Code dont il a pris connaissance s'inscrivent dans cette démarche. En conséquence, en application de la Loi du 3 juillet 2008 transposant la directive communautaire 2006/46/CE du 14 juin 2006, le Code MiddleNext est celui auquel se réfère désormais le Conseil d'Administration comme cadre pour l'élaboration du présent rapport qui est soumis à son approbation.

■ Composition du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration comptait 15 membres dont 10 Administrateurs et 5 Censeurs à la fin de l'exercice 2010.

Le Conseil d'Administration est composé de représentants des actionnaires détenant plus de 5 % du capital, notamment les groupes ALLIANZ, COVÉA, LE CONSERVATEUR, GENERALI, ZURICH, ainsi que de personnalités qualifiées. Le Conseil d'Administration a estimé que la présence à la fois de représentants des grands actionnaires et de personnalités qualifiées expérimentées était un facteur favorable au bon accomplissement de ses missions.

Sans avoir d'actionnaire de référence, la Société dispose d'un capital dont la répartition est équilibrée entre plusieurs actionnaires institutionnels détenant entre 5 % et 20 % du capital. Les administrateurs représentant ces principaux actionnaires, ainsi que les personnalités qualifiées choisies pour leur expérience et leur expertise peuvent être considérés comme membres indépendants. En effet, ils n'ont pas de relation financière, contractuelle ou familiale significative susceptible d'altérer l'indépendance de leur jugement. Chaque administrateur doit détenir au moins une action COFITEM-COFIMUR.

Les mandats et fonctions que les mandataires sociaux ont exercés au cours de cet exercice et des cinq dernières années étaient les suivants :

Noms	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
Sophie BEUVADEN	Présidente du Conseil d'Administration depuis août 2010 Administrateur depuis 1995 Échéance du mandat en cours : 2016	Mandats exercés : Président Directeur Général de GRANDS MILLÉSIMES DE FRANCE. Directeur Général Délégué de AZUR-GMF MUTUELLES D'ASSURANCES ASSOCIÉES, MAAF ASSURANCES et MAAF ASSURANCES SA, MMA COOPÉRATIONS SA, MMA IARD Assurances Mutuelles, MMA IARD SA, MMA VIE Assurances Mutuelles, MMA VIE SA. Membre du Comité de Gérance de SC DU CHÂTEAU BEYCHEVELLE et SCE DU CHÂTEAU BEAUMONT. Administrateur à l'étranger des ASSURANCES MUTUELLES D'EUROPE, AME LIFE LUX, AME LUX SA, CSE ICO, CSE INSURANCE SERVICES, CSE SAFEGUARD, GMF FINANCIAL. Membre du Conseil de Surveillance à l'étranger de LMIH. Représentant permanent de COVÉA (SGAM) au Comité de surveillance de COVÉA FINANCE. Représentant permanent de AZUR-GMF MUTUELLES D'ASSURANCES ASSOCIÉES au Comité de surveillance de COVÉA FINANCE. Représentant permanent de BOISSY FINANCES au Conseil d'Administration de GMF VIE SA. Représentant permanent de COVÉA FINANCE au Conseil d'Administration de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE. Président du Conseil d'Administration de COFITEM-COFIMUR. Administrateur de PHRV et de la FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC). Représentant permanent de MAAF ASSURANCES SA à la Présidence de CHAURAY VALEURS, au Conseil de Surveillance de OFI REIM, au Conseil d'Administration de UCAR SA. Représentant permanent de MAAF ASSURANCES au Conseil de Surveillance de OFIVALMO PARTENAIRES. Représentant permanent de LA SAUVEGARDE au Conseil d'Administration de BOISSY FINANCES. Représentant permanent d'Assurances Mutuelles de France au Conseil d'Administration de COVÉA Immobilier (GIE).

Noms	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
Sophie BEUVADEN (suite)	Présidente du Conseil d'Administration depuis août 2010 Administrateur depuis 1995 Échéance du mandat en cours : 2016	<p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</p> <p>Président de COVÉA PART.</p> <p>Président du Conseil d'Administration de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE, FIDELIA ASSISTANCE et MAAF GESTION.</p> <p>Vice-Président de FILASSISTANCE INTERNATIONAL.</p> <p>Membre du Directoire de MAAF Vie.</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de FONCIERE LFPI 2.</p> <p>Administrateur à l'étranger de AZURITALIA ASSICURAZIONI, AZURITALIA VITA, AZUR MULTIMARROS, AZUR VIDA, CREDEMASSICURAZIONI S.P.A., CREDEM VITA S.P.A.</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance à l'étranger de TOKAJ HETZSOLO.</p> <p>Représentant permanent de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE au Conseil d'Administration de FONCIÈRE MALESHERBES COURCELLES.</p> <p>Représentant permanent de ASSURANCES MUTUELLES DE FRANCE au Conseil d'Administration de AZUR PATRIMOINE.</p> <p>Représentant permanent de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE au Conseil d'Administration de FONCIÈRE MALESHERBES COURCELLES et SÉCURITÉ PIERRE INVESTISSEMENT.</p> <p>Représentant permanent de AZUR-GMF au Conseil d'Administration de FILASSISTANCE INTERNATIONAL</p> <p>Représentant permanent de AZUR VIE au Conseil d'Administration de GMF VIE.</p> <p>Représentant permanent de ALSACIENNE VIE au Conseil d'Administration de BOISSY GESTION.</p> <p>Représentant permanent de AZUR ASSURANCES IARD au Conseil d'Administration de AZUR VIE et SÉCURITÉ PIERRE INVESTISSEMENT.</p> <p>Représentant permanent de GMF VIE au Conseil d'Administration de AZUR GMF ACTIONS ASIATIQUES, AZUR GMF ACTIONS FRANCAISES, AZUR GMF MOYEN TERME, AZUR GMF ACTIONS EUROPÉENNES, COFITEM-COFIMUR et la FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC).</p> <p>Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS et PHRV.</p> <p>Représentant permanent de AZUR VIE au Conseil de GMF VIE.</p> <p>Représentant permanent de MAAF ASSURANCES à la Gérance de SCI ACTIMART GRENOBLE, SCI COMPANS SEBASTOPOL, SCI IVRY NORD PICARDIE.</p> <p>Représentant permanent de GMF VIE au Conseil d'Administration de COVÉA FINANCES ACTIONS JAPONAISE (anciennement BOISSY ACTIONS JAPONAISES), COVÉA FINANCES ACTIONS FRANCAISES (anciennement BOISSY ACTIONS FRANCAISES), COVÉA FINANCES MOYEN TERME (anciennement BOISSY MOYEN TERME).</p> <p>Représentant permanent de LA SAUVEGARDE au Conseil d'Administration de BOISSY FINANCES.</p>
Olivier RICHE	Directeur Général depuis 2002 Échéance du mandat en cours : 2014	<p>Mandats exercés :</p> <p>Directeur Général de COFITEM-COFIMUR et de la FONCIÈRE COFITEM.</p> <p>Directeur Général Délégué de PHRV et de la FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC).</p> <p>Administrateur de RISQUE & SÉRÉNITÉ et de la FONCIÈRE COFITEM.</p> <p>Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR au Conseil d'Administration de la FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC).</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</p> <p>Président du Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS 8^e.</p> <p>Directeur Général Délégué de SIIC DE PARIS.</p> <p>Représentant permanent de SIIC DE PARIS 8^e au Conseil d'Administration de COFITEM-COFIMUR et de SIIC DE PARIS.</p>

Noms	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
Guy de SOUCY	Directeur Général Délégué depuis 2003 Échéance du mandat en cours : 2015	Mandats exercés : Président Directeur Général de RISQUE & SÉRÉNITÉ. Directeur Général Délégué de COFITEM-COFIMUR, de PHRV et de la FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e . ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC). Administrateur de la FONCIÈRE COFITEM. Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Administrateur de RMH. Représentant permanent de GEI au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS. Représentant permanent de RISQUE & SÉRÉNITÉ au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS 8 ^e .
Arnaud POMEL	Directeur Général Délégué depuis 2009 Échéance du mandat en cours : 2015	Mandats exercés : Directeur Général de la FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC). Directeur Général Délégué de COFITEM-COFIMUR et de PHRV. Administrateur de la FONCIÈRE COFITEM. Représentant permanent de PHRV au Conseil d'Administration de RISQUE & SÉRÉNITÉ. Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Directeur Général de SIIC DE PARIS 8 ^e . Représentant permanent de SIIC DE PARIS au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS 8 ^e .
Alain LE VÉEL	Directeur Général Délégué depuis 2009 Échéance du mandat en cours : 2015	Mandats exercés : Directeur Général de PHRV. Directeur Général Délégué de COFITEM-COFIMUR et de la FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC). Président du Conseil d'Administration de FONCIÈRE COFITEM. Administrateur de RISQUE & SÉRÉNITÉ. Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR au Conseil d'Administration de PHRV. Représentant permanent de PHRV au Conseil d'Administration de la FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC). Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Représentant permanent de PHRV au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS et de SIIC DE PARIS 8 ^e .
ALLIANZ VIE	Administrateur depuis 2000 Échéance du mandat en cours : 2012	Mandats exercés : Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :
Jean-Paul DUMONT	Administrateur depuis 2009 Échéance du mandat en cours : 2015	Mandats exercés : Gérant de la SC LA TRICOGNE. Administrateur de COFITEM-COFIMUR. Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Gérant du groupe AVENIR & INVESTISSEMENT.
Matthieu FEFFER	Administrateur depuis 2004 Membre du Comité d'Audit Échéance du mandat en cours : 2012	Mandats exercés : Président Directeur Général de GENERALI ACTIONS DIVERSIFIÉES et de EPARC CONTINENT. Administrateur de GENERALI GESTION, GENERALI INVESTISSEMENT, COFITEM-COFIMUR et RISQUE & SÉRÉNITÉ. Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Directeur Général de GENERALI THALIA INVESTMENTS. Président du Conseil d'Administration de FINEUROPE CONVERTIBLE. Administrateur de GENERALI ACTIONS DIVERSIFIÉES.

Noms	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
Luc GUINEFORT	Président d'Honneur Administrateur depuis 1984 Échéance du mandat en cours : 2012	Mandats exercés : Président du Conseil d'Administration de COFITEM-COFIMUR, PHRV et la FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) (jusqu'au 31 juillet 2010). Administrateur de RISQUE & SÉRÉNITÉ et de la FONCIÈRE COFITEM Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Président du Conseil d'Administration de la FONCIÈRE COFITEM. Président Directeur Général de SIIC DE PARIS. Vice-Président de SIIC DE PARIS 8 ^e . Administrateur de LOCAMUR-SOFIGROS et de SOPHIA.
GMF ASSURANCES représentées par Olivier LEBORGNE	Administrateur depuis 2007 Membre du Comité d'Audit Échéance du mandat en cours : 2013	Mandats exercés : Membre du Conseil de Surveillance de GMF INTER ENTREPRISE (FCPE). Membre du Comité de Gérance de SCE CHÂTEAU BEAUMONT et de SC CHÂTEAU BEYCHEVELLE. Administrateur de UNIVERS MUTUALITÉ (Mutuelle). Représentant permanent de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE au Conseil de Surveillance de COVÉA FINANCE. Représentant permanent de COVÉA FINANCE au Conseil d'Administration de FIDELIA SERVICES. Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de COFITEM-COFIMUR. Représentant permanent de GMF VIE au Conseil de Surveillance de ANTHEMIS, au Conseil d'Administration de BARRIÈRE FRÈRES, de la FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et de CEGEREAL. Représentant permanent de LA SAUVEGARDE au Conseil d'Administration de BOISSY FINANCES et de GRANDS MILLESIMES DE FRANCE. Administrateur à l'étranger de AME LIFE LUX SA, ASSURANCES MUTUELLES D'EUROPE LUX SA, CSE ICO, CSE INSURANCE SERVICES, CSE SAFEGUARD, GMF FINANCIAL. Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Administrateur de UNI MUTUALITÉ. Représentant permanent de GMF VIE au Conseil de Surveillance de COVÉA FINANCE. Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de FONCIÈRE MALESHERBES COURCELLES.

Noms	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
GENERALI FRANCE ASSURANCES VIE représentées par Eric LE GENTIL	Administrateur depuis 1999 Échéance du mandat en cours : 2012	<p>Mandats exercés :</p> <p>Directeur Général de GENERALI FRANCE ASSURANCES (anciennement ASSURANCE FRANCE GENERALI).</p> <p>Président du Conseil d'Administration de GENERALI REASSURANCE COURTAGE et de GENERALI INVESTMENTS FRANCE.</p> <p>Administrateur de GENERALI FRANCE ASSURANCES (anciennement ASSURANCE FRANCE GENERALI), GENERALI VIE, GENERALI IARD et GENERALI REASSURANCE COURTAGE.</p> <p>Représentant permanent de GENERALI IARD au Conseil d'Administration de EUROP ASSISTANCE HOLDING.</p> <p>Représentant permanent de GENERALI FRANCE ASSURANCES au Conseil d'Administration de E-CIE VIE.</p> <p>Membre et Président du Comité Exécutif de COFIFO SAS.</p> <p>Représentant de GENERALI FRANCE ASSURANCES VIE au Conseil d'Administration de COFITEM-COFIMUR et de MERCIALYS.</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de Fonds de Garantie des Assurés contre la défaillance des Sociétés d'Assurances de Personnes et de ANF.</p> <p>Membre de l'Investment Advisory Board de GENERALI INVESTMENTS S.p.A.</p> <p>Membre du Management Board de GENERALI INVESTMENTS MANAGERS SA et GENERALI FUND MANAGEMENT.</p> <p>Administrateur de l'AMOC (Les Amis et Mécènes de l'Opéra Comique).</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</p> <p>Administrateur et Directeur Général de ASSURANCE France GENERALI.</p> <p>Administrateur de GPA IARD, GPA VIE, LA FÉDÉRATION CONTINENTALE.</p> <p>Représentant permanent de GENERALI France Assurances au Conseil d'Administration de GENERALI INVESTMENTS France.</p> <p>Représentant permanent de GENERALI ASSURANCE IARD au Conseil d'Administration de EUROP ASSISTANCE HOLDING, et de SICAV GENERALI INVESTISSEMENT.</p> <p>Représentant permanent de GENERALI ASSURANCES VIE au Conseil d'Administration de GENERALI ASSURANCES IARD.</p> <p>Représentant permanent de GENERALI FRANCE au Conseil d'Administration de GENERALI ASSURANCES VIE et GENERALI FINANCES.</p> <p>Représentant permanent de ASSURANCE FRANCE GENERALI au Conseil de Surveillance de Foncière des Murs.</p> <p>Membre du Comité d'Orientation de MANTRA.</p>
ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR représentées par Cyril LE TOUZÉ	Administrateur depuis 2002 Membre du Comité d'Audit Échéance du mandat en cours : 2014	<p>Mandats exercés :</p> <p>Président des Associations Mutuelles LE CONSERVATEUR et des ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR.</p> <p>Président Directeur Général de CONSERVATEUR FINANCE.</p> <p>Représentant permanent des ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR au Conseil d'Administration de COFITEM-COFIMUR et de SIIC DE PARIS 8e.</p> <p>Censeur de la Sicav UNION PLUS.</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</p> <p>Administrateur des Associations et ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR, CONSERVATEUR FINANCE.</p> <p>Censeur de la Sicav UNION PLUS.</p>

Noms	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
ZURICH VERSICHERUNGS GESELLSCHAFT représentée par Barbara STUBER	Administrateur depuis 2004 Échéance du mandat en cours : 2012	Mandats exercés : Vice-Présidente du Conseil d'Administration de ZURICH IMRE AG. Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Néant
François THOMAZEAU	Administrateur depuis 1996 Président du Comité d'Audit Échéance du mandat en cours : 2012	Mandats exercés : Président du Conseil d'Administration de la FONCIÈRE DES 6 ^e et 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et de PHRV. Vice-Président du Conseil d'Administration de LOCINDUS. Membre du Conseil de Surveillance de IDINVEST PARTNERS (ex AGF Private Equity), de l'IDI et du FCDE. Administrateur de COFITEM-COFIMUR, de RISQUE & SÉRÉNITÉ et de BOLLORÉ. Président du Conseil d'Administration de ALLIANZ BELGIUM (Belgique). Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Directeur Général Délégué et Administrateur de ALLIANZ France (ex AGF SA). Directeur Général Délégué et Administrateur de AGF Holding France SAS. Président Directeur Général de ALLIANZ France International (anciennement AGF International). Directeur Général d'ALLIANZ Holding France SAS. Président du Conseil d'Administration de ACAR, ALLIANZ Africa (anciennement AGF Afrique), CHÂTEAU LAROSE TRINTAUDON. Président du Conseil de Surveillance de AGF Private Equity. Vice Président du Conseil de Surveillance de EULER HERMÈS. Administrateur de ALLIANZ Global Investors France, ALLIANZ Vie (anciennement AGF Vie), ALLIANZ IARD (anciennement AGF IART), ALLIANZ Alternative Asset Management, SIIC DE PARIS, CARENE, GIE ALLIANZ INVESTMENT MANAGEMENT PARIS, PROTEXIA France, MAG SAS (anciennement dénommée MONDIAL ASSISTANCE AG) Membre du Conseil de Surveillance de Gie ALLIANZ Informatique (anciennement GIE AGF Informatique). Représentant permanent d'ALLIANZ France au Conseil d'Administration de ALLIANZ Banque (anciennement dénommée BANQUE AGF). Représentant permanent d'AGF Vie, administrateur de BOLLORÉ. Membre du Conseil de Surveillance de LOCINDUS, ARSA BV, W Finance. Président du Conseil d'Administration de ALLIANZ Brasil Seguros, AGF HOLDINGS UK, AGF INSURANCE, ALLIANZ BELGIUM et COMPANIA COLOMBIANA DE INVERSION COLSEGUROS. Président du Conseil d'Administration de AGF Brasil Seguros, ADRIATICO DE SEGUROS, INMOBILIARA DRIAVENA, AGF Belgium Holding, AGF Bénélux, Caisse de retraite AGF. Vice Président du Conseil d'Administration de AGF RAS Holding et de AGF Brasil Seguros. Vice Président Délégué de MONDIAL ASSISTANCE AG. Administrateur à l'étranger de THOMPSON CLIVE (Jersey n°3) Ltd et ALLIANZ Seguros y Reaseguros. Membre du Conseil de Surveillance de ALLIANZ Nederland Groep. Directeur Général d'AGF IART. Administrateur d'AGF Assurances Financières. Membre du Directoire de HOLLAND BELEGGINGSGROEP. Membre du Conseil de Surveillance de ZA Leven, ZA Schade. Administrateur d'EUROPE EXPANSION, RESTAURATION INVESTISSEMENT. Administrateur à l'étranger de AZ Mena Holding (Bermuda) Ltd.

Il n'existe aucun autre mandataire social.

■ Fonctionnement du Conseil d'Administration

La Société est représentée à l'égard des tiers par ses dirigeants mandataires sociaux. Conformément aux dispositions statutaires, il n'existe pas de limitation aux pouvoirs légaux du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

Le Conseil d'Administration du 22 octobre 2002 a opté pour une organisation dualiste de la direction de la Société en séparant les fonctions de Président et de Directeur Général, comme les statuts le permettent. Ainsi, Olivier RICHÉ est depuis cette date Directeur Général de la Société. Le Conseil a également nommé Guy DE SOUCY, Alain LE VÉEL et Arnaud POMEL Directeurs Généraux Délégués.

Luc GUINEFORT, fondateur de la Société il y a plus de 25 ans et Président depuis l'origine, ayant fait valoir ses droits à la retraite au 31 juillet 2010, a été nommé Président d'Honneur de la Société dont il reste Administrateur. Le Conseil d'Administration du 28 juillet 2010 a décidé de nommer Sophie BEUVADEN Présidente de la Société à compter du 1^{er} août 2010, pour la durée restant à courir de son mandat d'Administrateur.

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Il est doté des pouvoirs qui lui sont attribués par la loi et les statuts.

Le Conseil a constitué trois Comités dont le mode de fonctionnement et les missions sont détaillés ci-dessous. Ces Comités spécialisés ont pour but d'assister le Conseil dans ses décisions en lui apportant un avis sur des sujets particuliers.

Toute délibération du Conseil d'Administration portant sur un domaine de compétence d'un Comité devra avoir été précédée de la saisine dudit Comité compétent et ne pourra être prise qu'après la présentation par le Comité compétent de ses recommandations ou propositions.

Cette consultation des Comités ne peut avoir pour objet de leur déléguer les pouvoirs qui sont attribués au Conseil d'Administration par la loi ou les statuts.

Le Conseil d'Administration, instance collégiale, a l'obligation d'agir en toutes circonstances dans l'intérêt social de l'entreprise.

Les membres du Conseil sont régulièrement informés de la situation financière, des conditions et des perspectives du marché, des projets d'acquisition d'actifs, ainsi que des litiges sur les activités de la Société. Les projets de développement stratégique ou les opérations significatives font l'objet d'une consultation de ses membres.

Les membres du Conseil reçoivent, avant le Conseil, les principaux éléments du dossier qui leur sera soumis. Une fois par an, les Administrateurs sont invités à s'exprimer sur son fonctionnement au cours de l'année et sur la qualité de la préparation de ses travaux, et à proposer des pistes d'amélioration.

Le Conseil d'Administration se réunit en tant que de besoin et au moins deux fois par an, pour examiner et arrêter les comptes annuels et semestriels de la Société.

Il s'est réuni trois fois au cours de l'exercice. Outre les points et décisions relevant légalement de cet organe, le Conseil a débattu de toutes les actions majeures conduites en 2010 : suivi des actifs en développement, stratégie commerciale, politique d'acquisitions, politique financière, suivi des risques.

Les membres du Conseil d'Administration sont soumis à un règlement intérieur qui prévoit qu'ils doivent exercer leurs fonctions avec loyauté et professionnalisme :

- Loyauté et bonne foi :

Les membres du Conseil d'Administration ne prennent aucune initiative qui viserait à nuire aux intérêts de la Société et agissent de bonne foi en toutes circonstances. Outre l'obligation de discrétion prévue à l'article L.225-37 du Code de Commerce, chaque membre du Conseil d'Administration doit se considérer comme astreint au secret professionnel pour toute information non publique dont il aurait eu connaissance dans le cadre de ses fonctions. Il s'engage personnellement à respecter la confidentialité totale des informations qu'il reçoit, des débats auxquels il participe et des décisions prises.

- Professionnalisme et implication :

Les membres du Conseil d'Administration :

- s'engagent à consacrer à leurs fonctions le temps et l'attention nécessaires ;
- doivent être assidus et participer, sauf impossibilité, à toutes les réunions du Conseil d'Administration et des Comités dont ils sont membres ;
- s'informent sur les métiers et les spécificités de l'activité de la Société, ses enjeux et ses valeurs ;
- s'attachent à mettre à jour les connaissances qui leur sont utiles pour le bon exercice de leur mission ;
- sont tenus de demander et de faire toutes diligences pour obtenir dans les délais appropriés les éléments qu'ils estiment indispensables à leur information pour délibérer au sein du Conseil d'Administration en toute connaissance de cause.

Il appartient à l'Assemblée Générale d'allouer aux membres du Conseil d'Administration, en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle.

Dans un tel cas, le Conseil d'Administration répartit librement, après avis du Comité compétent, cette rémunération entre ses membres en prenant, éventuellement, en considération la participation des membres à l'un des Comités.

Il peut être alloué par le Conseil d'Administration des rémunérations exceptionnelles pour les missions ponctuelles confiées à certains de ses membres ; dans ce cas, ces rémunérations sont soumises à la procédure d'approbation des conventions réglementées.

Hormis dans le cadre d'un contrat de travail conclu dans les conditions légales, aucune autre rémunération ne peut être allouée aux membres du Conseil d'Administration.

Rémunération du Conseil d'Administration

Les jetons de présence s'élevant au total à 172 000 € sont traditionnellement répartis également entre ses membres.

En outre, la rémunération des membres du Comité d'Audit est de 3 000 € par an (6 000 € pour le Président). Cette rémunération s'ajoute aux jetons de présence ordinaires des Administrateurs concernés.

Comité des rémunérations

Le Comité des Rémunérations est composé de deux membres du Conseil d'Administration et du Président qui assiste à ses réunions, sauf en ce qui le concerne. Il se réunit autant que nécessaire et au moins une fois par an.

Les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux sont soumis au principe de la reconnaissance du travail effectué et des services rendus. Les règles de fixation sont établies par le Comité des Rémunérations sur délégation du Conseil d'Administration, les montants et avantages étant révisés annuellement.

Rémunération des dirigeants mandataires sociaux

Le Conseil d'Administration a décidé d'adopter les recommandations du Code MiddleNext en tant que référentiel de normes de bonne gouvernance. Ainsi, le Conseil d'Administration veille à leur application dans la Société.

Concernant la recommandation de non cumul entre contrat de travail et mandat social applicable au Président du Conseil d'Administration et au Directeur Général, la Société déclare que Sophie BEUVADEN, Présidente du Conseil d'Administration, ne bénéficie d'aucun contrat de travail.

Le Conseil d'Administration qui a renouvelé Olivier RICHE dans ses fonctions de Directeur Général, en raison de son statut préalable de salarié de la Société depuis plus de 20 ans, a confirmé le maintien de son contrat de travail antérieur à sa fonction de mandataire social et correspondant à un emploi effectif. Compte tenu de l'actionnariat de la Société, de sa politique de rémunération des dirigeants et des conditions légales strictes de ce cumul, le Conseil d'Administration a estimé qu'il n'était pas opportun d'appliquer cette recommandation, mais a souhaité maintenir le contrat de travail préexistant d'un salarié amené à exercer par la suite des fonctions de mandataire social, parallèlement à ses fonctions initiales.

Les dirigeants mandataires sociaux ne bénéficient d'aucun contrat personnel de protection sociale supplémentaire ou de retraite.

Le Conseil d'Administration applique les autres recommandations dans les conditions suivantes :

- Indemnités de départ : la Société n'a pris aucun engagement au profit des dirigeants mandataires sociaux correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci, à l'exception des primes de retraite provisionnées : soit 1 an de salaire pour 10 ans d'ancienneté et proportionnelle à l'ancienneté en deçà. Ce dispositif concerne également tous les salariés.
- Régimes de retraite supplémentaires : la Société n'a mis en place aucun régime de retraite supplémentaire à prestations définies. Elle a mis en place un régime de retraite supplémentaire à cotisations définies, s'élevant à 9 % du salaire brut de base plafonné (hors primes exceptionnelles), qui bénéficie à l'ensemble des salariés et des dirigeants mandataires sociaux.
- Définition et transparence de la rémunération : la Société se conforme à la présentation standardisée de la rémunération des dirigeants proposée dans le cadre de la recommandation AMF du 22 décembre 2008. Également, le Conseil se conforme aux principes d'exhaustivité, d'équilibre, de benchmark, de cohérence, de lisibilité, de mesure et de transparence pour déterminer le niveau de rémunération des dirigeants.
- Stock-options et attributions gratuites d'actions : aucun plan de stock-options n'a été mis en œuvre par le Conseil d'Administration à la suite de cette recommandation. Une attribution gratuite d'actions décidée en 2010 au profit des salariés et dirigeants a porté sur 0,04 % du capital de la Société. L'attribution définitive des actions a été soumise à des conditions de performance qui traduisent l'intérêt à moyen/long terme de la Société.

Aucun mandataire social n'a bénéficié de bonus ou de rémunération complémentaire au titre de l'exercice 2010. Le détail de la rémunération des mandataires sociaux est présenté dans la rubrique « Rémunérations des mandataires sociaux – Intérêts des dirigeants – Programmes de stock-options » du rapport annuel.

Comité de Réflexion Stratégique

En raison de la conjoncture économique et des risques particuliers auxquels la Société pouvait se trouver confrontée, le Conseil d'Administration avait décidé de créer fin 2008 à titre provisoire un comité *ad hoc* de réflexion stratégique. Celui-ci a été dissout au cours de l'exercice.

Comité des Engagements

Le Conseil d'Administration a décidé de faire évoluer la gouvernance et de créer un Comité des Engagements. Ce nouveau Comité, composé de la Présidente, de deux Administrateurs et des membres de la Direction Générale, se réunira au moins quatre fois par an.

Il a pour attributions la définition du cadre général des investissements et des arbitrages, ainsi que l'examen des opérations significatives présentées par la Direction Générale.

Comité d'Audit

Le Conseil d'Administration du 25 septembre 2003 a décidé la mise en place d'un Comité d'Audit. Pour tenir compte des modifications de gouvernance intervenues au cours de l'exercice, sa composition a été modifiée. Il est désormais présidé par François THOMAZEAU et composé de Michel DUFIEF, Matthieu FEFFER, Olivier LEBORGNE et Cyril LE TOUZÉ.

Le Comité d'Audit est nommé par le Conseil d'Administration pour l'assister dans son rôle de surveillance et de contrôle de l'activité de la Société. Il assure plus particulièrement le suivi :

- du processus d'élaboration de l'information financière,
- de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques,
- du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les Commissaires aux Comptes,
- de l'indépendance des Commissaires aux Comptes.

Le Comité d'Audit a élaboré une Charte qui régit ses missions et son fonctionnement, Charte qui a été approuvée par le Conseil d'Administration.

Les mandataires sociaux déclarent au Comité d'Audit le nombre d'actions de la Société qu'ils détiennent.

Le Comité d'Audit s'est réuni deux fois au cours de l'exercice.

Conflits d'intérêts – Contrats de service – Condamnations et sanctions

Il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels au niveau des organes d'administration, de direction, de surveillance et de la Direction Générale.

Il n'existe pas de contrat de service liant les mandataires sociaux et les dirigeants de la Société à l'émetteur ou à l'une de ses filiales.

Les dirigeants de la Société n'ont pas fait l'objet de condamnation pour fraude, n'ont pas été mandataires d'une Société en faillite, mise sous séquestre ou liquidée, n'ont pas fait l'objet d'incrimination ou de sanction publique dans les cinq dernières années.

■ Modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales

Les modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales prévues par la Loi et les statuts sont présentées dans la rubrique « Assemblées d'actionnaires et droits de vote » du rapport annuel.

■ Facteurs de risques et Contrôle interne

En tant que société financière le dispositif de contrôle interne est organisé selon les principes et les règles du règlement CRB 97-02.

Le dispositif de contrôle interne de COFITEM-COFIMUR repose sur la collégialité des processus de décisions dans le domaine des engagements stratégiques, une organisation et un référentiel de procédures permettant d'optimiser le fonctionnement de l'entreprise tout en assurant la maîtrise des risques et la sauvegarde des actifs, la qualité de l'information comptable et financière, ainsi que la conformité aux lois et aux règlements. Le contrôle interne de second niveau est assuré par un collaborateur qui assiste au Comité d'Audit. Un collaborateur de la Société est par ailleurs correspondant TRACFIN. Le dispositif de contrôle interne ne peut fournir une garantie absolue, mais vise à donner une assurance raisonnable que ces objectifs seront atteints.

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son patrimoine, son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci-après.

Opérations de développement

Les projets de développement stratégique et d'acquisition d'actifs font l'objet d'une analyse économique, commerciale, financière et juridique avant d'être soumis au Comité Exécutif, dans le cadre des orientations fixées par le Comité des Engagements. Les diligences techniques sont effectuées par le réseau d'experts du groupe, en sus des expertises réglementaires.

Engagements de crédit-bail et risque de contrepartie

La stratégie de la Société est d'intervenir sur des segments de marché dynamiques (distribution, hôtellerie, restauration notamment), en ciblant ses interventions sur des emplacements stratégiques. Cette sélectivité permet à la Société, y compris en cas de défaut des crédit-preneurs, de relouer ou de céder les biens immobiliers en s'appuyant sur une valorisation de marché supérieure à ses engagements.

Les décisions d'engagements sont prises par le Comité Exécutif réunissant la Présidente et les directeurs opérationnels de la Société. Il n'existe pas de procédure de délégations.

Le suivi des risques fait l'objet d'un classement statistique global des encours par région et secteur d'activité économique. La Société a mis en place une notation des engagements fondée sur une analyse multicritères qui analyse quantitativement et qualitativement l'exposition de la Société à chaque signature. La Société respecte les ratios de division des risques dans le cadre de la surveillance prudentielle propre aux établissements de crédit. L'intégralité des impayés de plus de trois mois est provisionnée dans les comptes de la Société.

Valorisation des actifs de location simple et gestion locative

COFITEM-COFIMUR détenant ses immeubles dans une optique de long terme, la politique de la Société est d'amener progressivement son patrimoine aux plus hautes normes de qualité environnementale et aux meilleurs standards de confort et de sécurité souhaités par les grands utilisateurs.

Dans le domaine de la maîtrise d'ouvrage, les équipes de la Société bénéficient d'une expérience et d'une expertise qui leur permettent de mener à bien ce type d'opérations en maîtrisant les risques qui leur sont liés. Par exemple, la restructuration de l'immeuble de bureaux situé 7, rue du Dr Lancereaux à Paris 8^e et la reconstruction de l'immeuble situé rue Anatole France à Levallois-Perret, opérations achevées en 2010, se sont déroulées conformément au calendrier prévu.

Les principaux locataires des actifs de bureaux sont, compte tenu des caractéristiques du patrimoine, des entreprises de premier plan.

Au 31 décembre 2010, hors immeubles en restructuration vacants, le taux de vacance du patrimoine était non significatif.

L'organisation et les contrôles de facturation et de recouvrement des loyers et des charges font l'objet de procédures définies pour assurer une grande réactivité face à la survenance des événements. Par ailleurs, tout impayé de plus de trois mois est également provisionné à 100 %.

Risques de taux et de marché

Le risque de taux est périodiquement analysé par la Direction Générale qui est ainsi en mesure d'actualiser si nécessaire les règles de financement et de couverture à mettre en œuvre compte tenu des opérations envisagées.

Dans ce cadre, la Société procède à l'acquisition de caps ou de swaps dont l'objectif est de se prémunir, pour ses emprunts à taux variable, contre une augmentation des taux d'intérêt. Son exposition au risque de marché est ainsi très limitée, ces opérations n'étant réalisées qu'en vue de l'adossement à des projets immobiliers clairement identifiés et définis dans une optique de gestion du risque global de taux d'intérêt.

Sur la base de la situation au 31 décembre 2010, une hausse moyenne des taux d'intérêts de 100 points de base au-delà de 1 % (taux Euribor 3 mois au 31 décembre 2010), aurait un impact négatif sur le cash-flow de 0,9 M€. COFITEM-COFIMUR dispose de contrats de garantie de taux plafond de 2,9 % à 3,5 % (caps) pour un encours notionnel de 170 M€ et de swaps pour un montant total de 185 M€. Le risque de transformation est ainsi largement couvert.

La Société n'a pas d'activité de marché proprement dite. Elle acquiert, dans une optique de placement, des titres de sociétés cotées exerçant une activité similaire à la sienne. D'éventuelles moins-values latentes seraient provisionnées soit sur la base du cours de Bourse, soit sur la base de l'actif net réévalué publié, soit par une méthode multicritères se basant à la fois sur le cours de Bourse et sur l'actif net réévalué éventuellement diminué d'un coefficient tenant compte de risques.

Risque de liquidité

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Le risque de liquidité est traditionnellement faible compte tenu de la structure des emplois et ressources de COFITEM-COFIMUR. Sur la base de la situation au 31 décembre 2010, le coefficient de liquidité fait ressortir un pourcentage très supérieur au seuil minimum de 100 %. Un tableau des échéances des créances et des dettes sur les établissements de crédit est repris dans l'annexe aux comptes.

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une surveillance constante de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédit disponibles et de la diversification des ressources. Elle est assurée dans le cadre d'un tableau de trésorerie prévisionnel.

Par ailleurs, COFITEM-COFIMUR est un Établissement de crédit assujéti à la surveillance de l'Autorité de Contrôle Prudentiel. Au 31 décembre 2010, la Société respectait tous les ratios prudentiels auxquels elle était soumise à ce titre. Ceux-ci sont présentés dans le rapport annuel de la Société sous le paragraphe « Fonds Propres et Principaux Ratios ».

Risques juridiques et opérationnels

Les acquisitions foncières et les contrats de crédit-bail de la Société se font systématiquement par l'intermédiaire d'actes notariés à l'occasion desquels les risques juridiques inhérents aux immeubles sont vérifiés par des experts professionnels.

Les risques opérationnels font l'objet d'une revue régulière dans le cadre des procédures courantes de contrôle interne. Au cours de l'exercice les procédures de sauvegarde et de sécurité informatique ont été renforcées à l'issue de la réalisation d'un audit. COFITEM-COFIMUR a mis en place un plan de continuité de l'activité conformément au règlement 2004-02 du CRBF qui a pour objectif de préserver la poursuite de l'exploitation en cas d'accidents majeurs.

Dépendance de l'émetteur à l'égard de contrats extérieurs ou à l'égard de l'environnement

COFITEM-COFIMUR n'a pas de client, de fournisseur ou de contrepartie dont l'importance soit suffisante pour déterminer l'activité de la Société.

Assurances

COFITEM-COFIMUR assure en son nom chacun des immeubles de son patrimoine propre par une police tous dommages, y compris les tempêtes, les actes de terrorisme et attentats, le recours des voisins et des tiers. Les immeubles sont assurés en valeur à neuf de reconstruction au jour du sinistre.

Du fait de la dispersion géographique de ses actifs et d'une couverture d'assurance adaptée, un sinistre total touchant l'un de ses immeubles aurait peu d'incidence sur la situation financière de la Société. Les niveaux de franchise du programme d'assurances permettent par ailleurs d'absorber sans effet les sinistres de fréquence qui se trouvent mutualisés entre tous les immeubles de la Société. Le programme d'assurance des immeubles comprend aussi des polices souscrites à l'occasion des opérations de construction ou de restructuration, conformément à la loi 78-12 du 4 janvier 1978.

Les encours de crédit-bail, qui représentent l'essentiel des engagements de la Société, sont couverts par une police tous dommages souscrite contractuellement par le crédit-preneur pour le compte du crédit-bailleur. Une circularisation est effectuée chaque année pour s'assurer du respect de cette obligation par le crédit-preneur.

Les conséquences corporelles, matérielles et immatérielles de la responsabilité civile du fait de l'exploitation ou d'une faute professionnelle sont assurées par un contrat spécifique.

Les primes d'assurances acquittées par la Société s'élevaient pour l'exercice 2010 à 219 K€. Ce montant ne comprend pas les primes versées pour couvrir des risques spécifiques (TRC et DO) et qui sont immobilisées dans la valeur des actifs produits.

Information financière et comptable

La tenue de la comptabilité est assurée par une équipe dédiée dans le cadre d'un système d'information homogène et centralisé. Ceci facilite le contrôle des traitements comptables dans le respect de la piste d'audit et des principes et normes comptables définis par la Société et permet d'en vérifier l'exhaustivité, la réalité et l'exactitude.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle de second niveau sur la base d'une analyse des écarts entre résultat et prévision de clôture.

Le processus de consolidation repose également sur un outil informatique spécifique dont les restitutions font l'objet d'un rapprochement avec les soldes comptables sociaux. Les retraitements de consolidation sont documentés et font l'objet d'un contrôle exhaustif de la part du contrôle de gestion.

Après validation par la direction de la Société, l'information financière et comptable est analysée par le Comité d'Audit à chaque arrêté semestriel et annuel (cf. supra). Les vérifications par les Commissaires aux Comptes sont organisées en conséquence selon un calendrier de travail qui leur permet d'effectuer leurs diligences dans des délais satisfaisants et préalablement à la communication au marché des résultats et des comptes.

Le collaborateur en charge du contrôle interne effectue des missions d'audit, en s'appuyant sur l'équipe de gestion, dont il rend compte au Comité d'Audit dans le cadre d'un programme défini annuellement. Des contrôles *ad hoc* peuvent être effectués en tant que de besoin. Les principales missions pour l'exercice ont porté sur le suivi de l'audit informatique réalisé et le changement de prestataire informatique assurant la maintenance du système comptable.

La Présidente du Conseil d'Administration

Sophie BEUVADEN

Rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L.225-235 du Code de Commerce sur le rapport du Président du Conseil d'Administration

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la société COFITEM-COFIMUR SA et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de Commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre Société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

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

Il nous appartient :

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

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

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

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

Ces diligences consistent notamment à :

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

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

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'Administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de Commerce.

Fait à Courbevoie et Paris, le 15 mars 2011

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS
Anne VEAUTE

SEREG
Jean-Marie TOUZET

■ Rémunération des dirigeants mandataires sociaux et programme de stock-options

La rémunération et les avantages en nature perçus par les mandataires sociaux ont été les suivants au cours de l'exercice :

Jetons de présence

Des jetons de présence de 10 467 € ont été versés à chacun des Administrateurs et Censeurs. À cette part fixe, s'ajoute 3 000 € pour les membres du Comité d'Audit et 6 000 € pour son Président.

Rémunérations

- Sophie BEUVADEN, Présidente du Conseil d'Administration : 34 550 € (y compris jetons de présence)
- Luc GUINEFORT, Président d'Honneur : 154 576 € (y compris jetons de présence)
- Olivier RICHÉ, Directeur général : 394 629 €
- Guy de SOUCY, Directeur général délégué : 336 139 €
- Arnaud POMEL, Directeur Général Délégué : -
- Alain LE VÉEL, Directeur Général Délégué : 3 000 € (jetons de présence)

Ces montants correspondent à la rémunération brute fixe qui ne comporte pas d'élément variable. Ils valorisent les avantages en nature (voitures de fonction).

Par ailleurs, les dirigeants ont également bénéficié des dispositifs mis en place pour l'ensemble des salariés :

- attribution gratuite d'actions,
- plan d'épargne entreprise (PEE),
- accords de participation et d'intéressement.

Le management de la Société, y compris mandataires sociaux, ne bénéficie pas d'éléments de rémunération, d'indemnités ou d'avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci, à l'exception des primes de retraite provisionnées : soit 1 an de salaire pour 10 ans d'ancienneté et proportionnelle à l'ancienneté en deçà. Ce dispositif concerne également tous les salariés.

Lors de la cessation de ses fonctions de Président au 1^{er} août 2010, Luc GUINEFORT a renoncé à cette indemnité pour départ à la retraite, prévue pour tous les collaborateurs, qui lui était due par la Société. COFITEM-COFIMUR s'est vue refacturer, pour sa quote-part, le coût des actions qui lui ont été attribuées gratuitement par la FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC). La provision antérieurement constituée a fait l'objet d'une reprise.

Les dirigeants ne bénéficient d'aucune indemnité due au titre d'une clause de non-concurrence.

La Société n'a pas mis en place de régime de retraite supplémentaire à prestations définies. En revanche, un régime de retraite supplémentaire à cotisations définies s'élevant à 9 % du salaire brut de base plafonné (hors primes exceptionnelles) bénéficie à l'ensemble des salariés et des dirigeants mandataires sociaux.

La politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux est décrite dans le « Rapport du Président sur le Fonctionnement du Conseil d'Administration et sur les Procédures de Contrôle Interne ».

SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL		
	Exercice 2010	Exercice 2009
Sophie BEUVADEN – Présidente du Conseil d'Administration		
Rémunération brute due au titre de l'exercice	34 550	13 467
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	70 200	-
TOTAL	104 750	13 467
Luc GUINEFORT – Président d'Honneur		
Rémunération brute due au titre de l'exercice	154 576	200 960
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	154 576	200 960
Olivier RICHÉ – Directeur Général		
Rémunération brute due au titre de l'exercice	394 629	394 442
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	11 700	-
TOTAL	406 329	394 442
Guy de SOUCY – Directeur Général Délégué		
Rémunération brute due au titre de l'exercice	336 139	386 139
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	7 800	-
TOTAL	343 939	386 139
Alain LE VÉEL – Directeur Général Délégué		
Rémunération brute due au titre de l'exercice	3 000	3 000
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	7 800	-
TOTAL	10 800	3 000
Arnaud POMEL – Directeur Général Délégué		
Rémunération brute due au titre de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	7 800	-
TOTAL	7 800	-

RÉMUNÉRATION BRUTE DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Sophie BEUVADEN Présidente du Conseil d'Administration	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
Rémunération fixe	20 835	20 835	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	13 467	13 467	13 467	13 467
Avantages en nature	248	248	-	-
TOTAL	34 550	34 550	13 467	13 467
Luc GUINEFORT Président d'Honneur	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
Rémunération fixe	144 109	144 109	189 960	189 960
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	10 467	10 467	10 467	10 467
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	154 576	154 576	200 427	200 427
Olivier RICHÉ Directeur Général	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
Rémunération fixe	389 364	389 364	389 360	389 360
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	5 265	5 265	5 082	5 082
TOTAL	394 629	394 629	394 442	394 442
Guy de SOUCY Directeur Général Délégué	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
Rémunération fixe	331 590	331 590	331 590	331 590
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	50 000	50 000
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	4 549	4 549	4 549	4 549
TOTAL	336 139	336 139	386 139	386 139
Alain LE VÉEL Directeur Général Délégué	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	3 000	3 000	3 000	3 000
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	3 000	3 000	3 000	3 000
Arnaud POMEL Directeur Général Délégué	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

JETONS DE PRÉSENCE ET AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS

Mandataire social non dirigeant	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Jetons de présence	Autre rémunération	Jetons de présence	Autre rémunération
Matthieu FEFFER	13 467	-	13 467	-
François THOMAZEAU	10 467	-	10 467	-
ALLIANZ VIE	10 467	-	10 467	-
ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR représentées par Cyril LE TOUZÉ	10 467	-	10 467	-
GENERALI FRANCE ASSURANCES VIE représentées par Eric LE GENTIL	10 467	-	10 467	-
GMF ASSURANCES représentées par Bruno LEGROS	10 467	-	10 467	-
ZURICH Versicherungs-Gesellschaft représentée par Barbara STUBER	10 467	-	10 467	-
Jean-Paul DUMONT	10 467	-	10 467	-
TOTAL	86 736	-	86 736	-

OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS ATTRIBUÉES DURANT L'EXERCICE À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE

	Sophie BEUVADEN	Luc GUINEFORT	Olivier RICHÉ	Guy de SOUCY	Alain LE VÉEL	Arnaud POMEL
Date du plan	-	-	-	-	-	-
Nature des options	-	-	-	-	-	-
Valorisation des options	-	-	-	-	-	-
Nombre d'options attribuées durant l'exercice	-	-	-	-	-	-
Prix d'exercice	-	-	-	-	-	-
Période d'exercice	-	-	-	-	-	-

OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS LEVÉES DURANT L'EXERCICE PAR CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

	Sophie BEUVADEN	Luc GUINEFORT	Olivier RICHÉ	Guy de SOUCY	Alain LE VÉEL	Arnaud POMEL
Date d'attribution du plan	-	-	-	01/02/2006	-	-
Nombre d'options levées durant l'exercice	-	-	-	2 500	-	-
Prix d'exercice en €	-	-	-	46,52	-	-

ACTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

	Sophie BEUVADEN	Luc GUINEFORT	Olivier RICHÉ	Guy de SOUCY	Alain LE VÉEL	Arnaud POMEL
Date de l'Assemblée Générale	27 mars 2008					
Attributions gratuites autorisées par l'Assemblée Générale	1 % du capital social					
Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	900	-	150	100	100	100
Valorisation des actions	70 200 €	-	11 700 €	7 800 €	7 800 €	7 800 €
Date d'acquisition	28 juillet 2012					
Date de disponibilité	28 juillet 2014					
Conditions de performance	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien du dividende et si possible son augmentation • Maintien de la qualité moyenne des immeubles • Maintien et renouvellement de financements suffisants pour assurer le fonctionnement de la Société. 					

ACTIONS DE PERFORMANCE DEVENUES DISPONIBLES POUR CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Date du plan	Actions devenues disponibles pour chaque mandataire social	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Sophie BEUVADEN – Présidente du Conseil d'Administration			
-	-	-	-
Luc GUINEFORT – Président d'Honneur			
-	-	-	-
Olivier RICHÉ – Directeur Général			
-	-	-	-
Guy de SOUCY – Directeur Général Délégué			
-	-	-	-
Alain LE VÉEL – Directeur Général Délégué			
-	-	-	-
Arnaud POMEL – Directeur Général Délégué			
-	-	-	-

HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS

	Plan n°5	Plan n° 8
Date de l'Assemblée Générale	14 mai 1997	30 mars 2006
Nombre total d'options d'achat d'actions du plan	50 000	10 000
Dates du Conseil d'Administration	01/08/97 22/10/02 01/02/06	- - -
Nombre total d'actions pouvant être achetées	50 000	10 000
• par les mandataires sociaux	47 000	10 000
<i>Luc GUINEFORT</i>	27 000	-
<i>Olivier RICHÉ</i>	15 500	-
<i>Guy de SOUCY</i>	4 500	-
• par les salariés	3 000	-
Point de départ de l'exercice des options	Dès attribution	-
Durée du plan	10 ans	10 ans
Prix d'acquisition	30,49 € 46,52 €	95 % de la moyenne des cours des 20 séances précédant la date d'attribution
Modalités d'exercice (si plusieurs tranches)	Néant	Néant
Nombre total d'options exercées au 31 décembre 2009	50 000	-
Nombre cumulé d'options annulées ou caduques	-	-
Options d'achat d'actions restant à exercer	-	-

Le plan d'attribution d'options d'achat d'actions du 30 mars 2006 est arrivé à échéance le 31 mai 2009 et n'a pas été mis en œuvre par le Conseil d'Administration.

OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS CONSENTIES AUX DIX PREMIERS SALARIÉS NON MANDATAIRES SOCIAUX ATTRIBUTAIRES ET OPTIONS LEVÉES

	Options consenties durant l'exercice	Options levées durant l'exercice
Date d'attribution du plan	-	-
Nombre total d'options	-	-
Prix moyen pondéré	-	-

APPLICATION DES RECOMMANDATIONS LIÉES À LA RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

Dirigeants mandataires sociaux	Sophie BEUVADEN	Luc GUINEFORT	Olivier RICHIÉ	Guy de SOUCY	Alain LE VÉEL	Arnaud POMEL
Fonction	Présidente du Conseil d'Administration	Président d'Honneur	Directeur Général	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué
Début de mandat	2010	2006	2008	2009	2009	2009
Fin de mandat	2016	2012	2014	2015	2015	2015
Contrat de travail	Oui		X	X		
	Non	X	X		X	X
Régime de retraite supplémentaire à prestations définies	Oui					
	Non	X	X	X	X	X
Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Oui		X ⁽¹⁾	X ⁽¹⁾		
	Non	X	X		X	X
Indemnités relatives à une clause de non concurrence	Oui					
	Non	X	X	X	X	X

Les motifs pour lesquels la Société est susceptible de ne pas appliquer certaines recommandations du code de gouvernement d'entreprise MiddleNext auquel elle a adhéré sont exposés dans le « Rapport du Président sur le Fonctionnement du Conseil d'Administration et sur les Procédures de Contrôle Interne ».

■ Intérêts des dirigeants

Le nombre d'actions détenues par les dirigeants est le suivant à la date du présent rapport :

- Sophie BEUVADEN, Présidente du Conseil d'Administration : 100
- Olivier RICHIÉ, Directeur Général : 11 334
- Guy de SOUCY, Directeur Général Délégué : 7 955
- Arnaud POMEL, Directeur Général Délégué : 1 750
- Alain LE VÉEL, Directeur Général Délégué : 3 314

Les opérations d'acquisition⁽²⁾, de souscription et de cession d'actions de la Société réalisées par les dirigeants sur l'exercice ont été les suivantes :

	ACQUISITIONS / SOUSCRIPTIONS	CESSIONS
Nombre d'actions	2 500	-
Montant en K€	116	-

■ Participation des salariés au capital – Actions gratuites

Au 31 décembre 2010, l'effectif de la Société était de 12 personnes. Les salariés détenaient 26 676 actions représentant 0,64 % du capital à cette date.

Les salariés bénéficient d'un accord de participation, à titre volontaire et d'un accord d'intéressement, complémentaire à la participation. Un Plan d'Épargne d'Entreprise est également mis en place et a fait l'objet d'un abondement de la Société. Au 31 décembre 2010, les salariés et mandataires sociaux détenaient dans le cadre de ce plan 17 543 actions de la Société.

(1) Cette indemnité correspond uniquement à la prime de départ en retraite provisionnée par la Société (soit 1 an de salaire pour 10 ans d'ancienneté et proportionnelle à l'ancienneté en deçà) et qui bénéficie à l'ensemble du personnel. Lors de son départ à la retraite au 1^{er} août 2010, Luc GUINEFORT a renoncé à cette indemnité qui lui était due par la Société.

(2) Hors PEE.

L'Assemblée Générale du 27 mars 2008 a autorisé l'attribution gratuite d'actions dans les conditions suivantes :

- bénéficiaires : salariés et mandataires sociaux,
- volume maximum : 1 % du capital social,
- durée minimale de la période d'acquisition : 2 ans,
- durée minimale de la période de conservation : 2 ans,
- durée de l'autorisation : 38 mois.

Au cours de l'année 2010, 1 850 actions ont été attribuées gratuitement par le Conseil d'Administration. Cette attribution a bénéficié aux salariés (500 actions) et aux dirigeants mandataires sociaux (1 350 actions).

L'attribution définitive des actions sera soumise aux conditions de performance suivantes : le maintien du dividende et si possible son augmentation, le maintien de la qualité moyenne des immeubles, le maintien et le renouvellement de financements suffisants pour assurer le fonctionnement de la Société.

Cette attribution gratuite d'actions n'est pas soumise à une condition de présence dans l'entreprise.

	Ensemble des salariés Y compris dirigeants	Nombre et valeur des actions attribuées aux 10 salariés les mieux dotés	Nombre et valeur des actions attribuées aux dirigeants et mandataires sociaux	Valeur unitaire moyenne de l'action (cours moyen au jour de l'attribution)
Durant l'année 2010				
Nombre	1 850	500	1 350	78 €
Valeur	144 K€	39 K€	105 K€	

■ Honoraires des Commissaires aux Comptes

La Société a supporté des honoraires de Commissaires aux Comptes de :

En Euros HT

	SEREG				MAZARS			
	Montant		Pourcentage		Montant		Pourcentage	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Commissariat aux Comptes	70 000	55 000	100 %	85 %	60 000	45 000	100 %	82 %
<i>COFITEM-COFIMUR</i>	60 000	45 000	86 %	70 %	60 000	45 000	100 %	82 %
<i>Filiales intégrées globalement</i>	10 000	10 000	14 %	15 %	-	-	-	-
Missions accessoires	-	10 000	-	15 %	-	10 000	-	18 %
<i>COFITEM-COFIMUR</i>	-	10 000	-	15 %	-	10 000	-	18 %
<i>Filiales intégrées globalement</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	70 000	65 000	100 %	100 %	60 000	55 000	100 %	100 %
Autres prestations	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	70 000	65 000	100 %	100 %	60 000	55 000	100 %	100 %

Renseignements de caractère général concernant le capital

■ Composition du capital

Au 31 décembre 2010, le capital social se compose de 4 150 047 actions de 15 € de valeur nominale chacune et s'élève à 62 250 705 €. À la connaissance de la Société, il n'existait pas de nantissement du capital au 31 décembre 2010.

■ Capital potentiel

Il n'existe aucune résolution en cours de validité, votée par l'Assemblée Générale des Actionnaires, autorisant l'émission de titres donnant accès au capital.

■ Évolution au cours des 5 derniers exercices

Les opérations ayant affecté le capital durant les cinq derniers exercices sont reprises ci-après :

Année	Actions	Valeur Nominale	Prime d'émission/ou d'apport	Capital après opérations	Nombre d'actions après opérations
2006	Création de 97 738 actions suite au paiement du dividende en actions	15 €	77,40 €	52 495 860 €	3 499 724
	Création de 41 000 actions suite à l'apport d'un immeuble à Créteil	15 €	85,00 €	53 110 860 €	3 540 724
	Création de 504 063 actions lors d'une augmentation du capital en numéraire	15 €	83,00€	60 671 805 €	4 044 787
	Création de 7 779 actions suite à l'apport de branche de SIIC DE PARIS	15 €	83,00€	60 788 490 €	4 052 566
2007	Création de 97 481 actions suite au paiement du dividende en actions	15 €	89,70 €	62 250 705 €	4 150 047
2008	Néant	-	-	-	-
2009	Néant	-	-	-	-
2010	Néant	-	-	-	-

■ Actions auto-détenues

L'Assemblée Générale du 31 mars 2010 a autorisé la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions propres dans les conditions suivantes :

Titres concernés	Actions de capital
Pourcentage de détention maximum de capital autorisé par l'Assemblée Générale	5 % du capital
Prix d'achat unitaire maximum autorisé	100 €
Objectifs par ordre de priorité	<ul style="list-style-type: none">• Assurer l'animation du marché au travers d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de Déontologie de l'AMAFI (ex AFEI), reconnu par l'AMF.• Assurer la couverture des options d'achat d'actions aux salariés préalablement autorisées par des Assemblées Générales antérieures ou de programmes d'attribution d'actions.• Conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange, dans le cadre d'opérations financières ou de croissance externe.
DURÉE DU PROGRAMME	18 mois maximum – 30 septembre 2011

Au 31 décembre 2010, le bilan de sa mise en œuvre était le suivant :

- Nombre d'actions détenues au 1^{er} janvier 2010 : 10 126
- Nombre de titres achetés : 3 047
- Nombre de titres vendus : 8 202
- Nombre de titres transférés : 0
- Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois : 0
- Nombre de titres détenus au 1^{er} janvier 2011 : 4 971
- Valeur comptable du portefeuille : 458 K€
- Valeur de marché du portefeuille : 437 K€

Les mouvements par objectif ont été les suivants :

	Contrat de liquidité	Couverture des attributions	Croissance externe	TOTAL
Nombre détenu au 1 ^{er} janvier 2010	2 824	7 302	-	10 126
Nombre acheté	3 047	-	-	3 047
Valeur	245 K€	-	-	-
Nombre vendu	- 4 302	- 3 900	-	- 8 202
Valeur	- 355 K€	- 238 K€	-	-
Nombre transféré	-	-	-	-
Nombre détenu au 1 ^{er} janvier 2011	1 569	3 402	-	4 971

Un nouveau programme de rachat sera soumis à l'Assemblée Générale du 12 avril 2011 dans les conditions suivantes :

Titres concernés	Actions de capital
Pourcentage de détention maximum de capital autorisé par l'Assemblée Générale	5 % du capital
Prix d'achat unitaire maximum autorisé	110 €
Objectif par ordre de priorité	<ul style="list-style-type: none"> ● Assurer l'animation du marché au travers d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de Déontologie de l'AMAFI (ex AFEI), reconnu par l'AMF. ● Assurer la couverture des options d'achat d'actions aux salariés préalablement autorisées par des Assemblées Générales antérieures ou de programmes d'attribution d'actions. ● Conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange, dans le cadre d'opérations financières ou de croissance externe.
Durée du programme	18 mois maximum – 11 octobre 2012

■ Droits de vote, franchissements de seuil

Les actions sont toutes nominatives (nominatif pur ou administré au choix de l'actionnaire). Il n'y a pas de titre au porteur.

Il n'existe ni part de fondateurs, ni droit de vote double.

Les franchissements de seuils en matière de détention des parts de capital qui doivent donner lieu à déclaration sont ceux définis par la loi.

Il n'y a pas de pacte d'actionnaires.

■ Modification des droits des actionnaires

Les modifications des droits des actionnaires doivent être décidées dans les conditions définies par la loi.

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule compétente pour toutes modifications statutaires. Toutes autres décisions peuvent être prises par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Toute augmentation des engagements des actionnaires doit être décidée à l'unanimité dans les conditions définies par la loi.

■ Clauses susceptibles d'avoir une incidence sur le changement de contrôle de la Société

Les statuts de la Société ne contiennent pas de dispositif permettant de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle.

■ Stipulations particulières régissant les modifications du capital social

Il n'existe aucune stipulation particulière dans les statuts de la Société régissant les modifications de son capital dans des conditions plus strictes que les dispositions légales.

■ Répartition du capital et des droits de vote

La Société comptait plus de 400 actionnaires au 31 décembre 2010. La répartition du capital est restée stable au cours de l'exercice. Néanmoins, en mars 2010, la société AVENIR ET INVESTISSEMENT a cédé la totalité de sa participation, franchissant à la baisse les seuils de 10 % et 5 % du capital et des droits de vote. À cette occasion, Jean-Paul DUMONT (LA TRICOGNE) a franchi à la hausse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société. Également, la FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) a porté sa participation à 9,9 %. La répartition du capital de la Société était la suivante au 31 décembre 2010, aucun changement significatif n'étant intervenu depuis lors :

Actionnaires	Nombre d'actions	Capital	Droits de vote
Groupe ALLIANZ	842 148	20,29 %	20,32 %
Groupe COVÉA	757 114	18,24 %	18,27 %
Groupe ZURICH	514 822	12,41 %	12,42 %
FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	410 838	9,90 %	9,91 %
Groupe GENERALI	375 000	9,04 %	9,05 %
Jean-Paul DUMONT (LA TRICOGNE)	300 000	7,23 %	7,24 %
Groupe LE CONSERVATEUR	277 686	6,69 %	6,70 %
Actions propres	4 971	0,12 %	- %
Public	667 468	16,08 %	16,10 %
NOMBRE TOTAL D' ACTIONS	4 150 047	100 %	100 %

Il n'existe pas d'autre actionnaire détenant plus de 5 % du capital de la Société.

■ Évolution de la répartition du capital

Au cours des trois années précédentes, il n'y a pas eu de modification significative de la répartition du capital. Au cours de l'exercice 2007, la société AVENIR ET INVESTISSEMENT a franchi à la hausse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société, tandis que le Groupe GENERALI a franchi à la baisse les seuils de 15 % et 10 %.

L'évolution de l'actionnariat sur trois ans est la suivante :

Actionnaires	Part du capital en 2007	Part du capital en 2008	Part du capital en 2009	Part du capital en 2010
Groupe ALLIANZ	20,29 %	20,29 %	20,29 %	20,29 %
Groupe COVÉA	18,24 %	18,24 %	18,24 %	18,24 %
Groupe ZURICH	12,41 %	12,41 %	12,41 %	12,41 %
FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	7,14 %	7,41 %	7,41 %	9,90 %
Groupe GENERALI	9,04 %	9,04 %	9,04 %	9,04 %
Jean-Paul DUMONT (LA TRICOGNE)	-	-	-	7,23 %
Groupe LE CONSERVATEUR	6,69 %	6,69 %	6,69 %	6,69 %
AVENIR ET INVESTISSEMENT	7,23 %	10,04 %	10,04 %	-
Public	18,61 %	15,61 %	15,65 %	16,08 %
Actions auto-détenues	0,36 %	0,29 %	0,24 %	0,12 %

■ Assemblées d'actionnaires et droits de vote

Les Assemblées Générales sont convoquées, se réunissent et délibèrent dans les conditions prévues par la loi. Tout titulaire d'une action a le droit d'assister ou de se faire représenter aux Assemblées Générales et peut exercer le droit de vote par correspondance dans les conditions prévues par la loi.

Une fois par an, les actionnaires se réunissent en Assemblée Générale Ordinaire en un lieu désigné par le Conseil d'Administration pour examiner les comptes de l'exercice écoulé. En dehors de cette réunion annuelle, l'Assemblée Générale, quelle qu'en soit la nature et l'objet, peut être convoquée par le Conseil d'Administration ou les Commissaires aux Comptes dans les conditions prévues par la loi.

Il est justifié du droit de participer aux Assemblées Générales des sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire au 3e jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société.

Les Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires, statuant dans les conditions de quorum et de majorité prescrites par les dispositions qui les régissent respectivement, exercent les pouvoirs qui leurs sont attribués par la loi.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité extraordinaires, est seule compétente pour toutes modifications statutaires. Toutes autres décisions peuvent être prises par l'Assemblée statuant aux conditions de quorum et de majorité ordinaires.

Autres informations

■ Changement significatif de la situation financière ou commerciale

La Société n'a pas connu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers vérifiés ont été publiés.

■ Faits exceptionnels et litiges

À la date de rédaction de ce document, il n'existe aucun fait exceptionnel ni aucun autre litige susceptible d'affecter de façon significative les résultats et la situation financière (activité et patrimoine) de COFITEM-COFIMUR.

■ Politique d'investissement

En dehors des acquisitions immobilières qu'elle réalise dans le cadre de son activité de crédit-bail et de location simple (cf. § relatifs au Rapport du Conseil d'Administration, au Patrimoine de Location Simple et aux Engagements de Crédit-bail), les investissements de COFITEM-COFIMUR correspondent à l'acquisition, à titre accessoire, de valeurs mobilières cotées de sociétés exerçant une activité analogue à la sienne.

COFITEM-COFIMUR n'a pas d'activité en matière d'études et de recherche et ne réalise pas d'investissement dans ce domaine.

■ Politique d'information

Tous les titres COFITEM-COFIMUR sont nominatifs et la Société effectue son service titres en interne. Ceci permet à la Société de diffuser directement à ses actionnaires les documents nécessaires à leur bonne information. Par ailleurs, la Société s'assure de la publication de la cotation du titre COFITEM-COFIMUR dans plusieurs quotidiens d'information générale, économique et financière, dans lesquels elle publie également, en tant que de besoin, ses communiqués. La situation trimestrielle de la Société ainsi que le rapport et les comptes semestriels sont publiés au BALO conformément à la réglementation en vigueur. La Société a mis en place un site internet www.cofitem-cofimur.fr où peuvent être consultés tous ses communiqués. Dans le cadre du renforcement des obligations d'information applicables aux sociétés cotées, COFITEM-COFIMUR a souscrit un contrat auprès d'un diffuseur agréé par l'A.M.F. afin d'assurer la diffusion de ses communiqués et rapports d'activité émis dans le cadre de l'information réglementée. Parallèlement à ces moyens d'information réguliers, la Société ne manquerait pas de renforcer sa politique de communication à l'occasion de toute opération significative ou de toute évolution de son environnement ou de sa politique.

Rapports des Commissaires aux Comptes



7, rue du Docteur Lancereaux
Paris 8^e

Rapport général des Commissaires aux Comptes

Aux actionnaires,

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

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

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

I - Opinion sur les comptes annuels

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2 de l'annexe aux comptes annuels qui expose les changements de méthode comptable et de présentation relatifs aux nouveaux textes et règlements applicables à compter de l'exercice 2010.

II - Justification des appréciations

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

- Le patrimoine locatif fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants et en interne. Nous nous sommes assurés que le niveau des dépréciations constituées était suffisant sur la base des principes comptables appliqués par votre Société décrits dans la note 2.2 de l'annexe, notamment au regard de ces expertises externes.
- Les titres détenus par la Société font l'objet d'éventuelles dépréciations en fonction de leur valeur d'inventaire. Nous nous sommes assurés que le niveau des dépréciations constituées était suffisant sur la base des principes comptables de votre Société décrits au paragraphe 3-6 de l'annexe.

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

III - Vérifications et informations spécifiques

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

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

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

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

Fait à Courbevoie et Paris, le 15 mars 2011

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS
Anne VEAUTE

SEREG
Jean-Marie TOUZET

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Aux actionnaires,

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

- le contrôle des comptes consolidés de la société COFITEM-COFIMUR SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

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.

I - Opinion sur les comptes consolidés

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

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II - Justification des appréciations

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

- Le patrimoine locatif fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants et en interne. Nous nous sommes assurés que le niveau des dépréciations constituées était suffisant sur la base des principes comptables de votre Société décrits dans les notes 1.4.2 et 2.2.3 de l'annexe, notamment au regard de ces expertises externes.
- Certaines participations détenues par votre Société dans le capital de sociétés cotées, compte tenu du caractère inactif de leur marché, ont fait l'objet d'une détermination de juste valeur sur la base d'une analyse multicritères comme décrit à la note 2.5.2 de l'annexe. Nous avons examiné le dispositif de détermination de la valorisation de ces lignes de titres.

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.

III – Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport de gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Courbevoie et Paris, le 15 mars 2011

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS
Anne VEAUTE

SEREG
Jean-Marie TOUZET

Aux actionnaires,

COFITEM – COFIMUR S.A.

43, rue Sainte Dominique

75007 Paris

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R225-31 du Code de Commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R225-31 du Code de Commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L.225-238 du Code de Commerce.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale

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

Fait à Courbevoie et Paris, le 15 mars 2011

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS
Anne VEAUTE

SEREG
Jean-Marie TOUZET

Annexe aux comptes consolidés

158/162, rue du Faubourg Saint-Martin
Paris 10^e



Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2010

Évènements marquants de la période

COFITEM-COFIMUR a cédé au premier semestre 2010 un immeuble de placement situé à Marcq-en-Barœul ; cette cession a généré une plus-value de 4 054 K€.

■ 1. Principes et méthodes comptables

En application du règlement européen 16/06/2002 du 19 juillet 2002 sur l'application des normes comptables internationales, COFITEM-COFIMUR a établi les comptes consolidés au titre de l'exercice allant du 01/01/2010 au 31/12/ 2010 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Ce référentiel comprend les normes IFRS (International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards), ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRIC) publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB). Ces normes et interprétations sont disponibles en français sur le site : <http://eurlex.europa.eu/JOhtml.do?uri=OJ%3AL%3A2008%3A320%3ASOM%3AFR%3AHTML>

L'établissement des états financiers consolidés conformément aux normes comptables internationales implique que la Société procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses réalistes et raisonnables, notamment lors de l'évaluation des instruments financiers et du patrimoine locatif. Les estimations les plus importantes sont indiquées dans l'annexe.

En particulier, les immeubles de placement font l'objet d'expertises et la valorisation des instruments de couverture de taux d'intérêts est confiée aux établissements bancaires contreparties.

Les résultats futurs définitifs peuvent être différents de ces estimations.

Ces principes comptables sont identiques à ceux qui ont été retenus pour la préparation des comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2009, le Document de Référence D.10-0126 déposé auprès de l'AMF, à l'exception des normes et interprétations nouvellement adoptées par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2010 (cf. paragraphe 1.4.7 de l'annexe).

1-1 Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation regroupe :

- COFITEM-COFIMUR,
- PHRV, dont COFITEM-COFIMUR détient 31,14 % du capital,
- la SA FONCIÈRE COFITEM (ex SOCIÉTÉ CIVILE DU MONT DE MARS, filiale à 99,71 % de COFITEM-COFIMUR), propriétaire d'un immeuble à Paris 18^e et d'un immeuble à Paris 19^e,
- la SAS HÔTELIÈRE DE LA VILLETTE (filiale à 99,99 %),
- la SAS HÔTELIÈRE DE BOULOGNE (filiale à 100 %),
- la SCI COFITEM BOULOGNE (filiale à 99,99%) propriétaire d'un immeuble à Boulogne,
- la SCI COFITEM LEVALLOIS (filiale à 99,99 %) propriétaire d'un immeuble à Levallois,
- la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY (filiale à 32,5 %) propriétaire d'un immeuble à Paris 7^e,
- ainsi que les sociétés allemandes COFITEM TAUBENSTRASSE 1 (qui détient 100 % de COFITEM TAUBENSTRASSE 2), COFITEM JACOBSTRASSE 1 (qui détient 100 % de COFITEM JACOBSTRASSE 2) et de BERNBURGER 1 (qui détient 94 % de BERNBURGER 2) ; chaque sous filiale allemande étant propriétaire d'un immeuble à Berlin.

1-2 Méthodes de consolidation

Les comptes de COFITEM-COFIMUR, de la SA FONCIÈRE COFITEM, des SCI COFITEM BOULOGNE, COFITEM LEVALLOIS, de la SCI DES SAINTS-PÈRES FLEURY, de la SAS HÔTELIÈRE DE LA VILLETTE et de la SAS HÔTELIÈRE DE BOULOGNE sont consolidés par intégration globale ainsi que ceux des sociétés mères COFITEM TAUBENSTRASSE 1, COFITEM JACOBSTRASSE 1 et BERNBURGER 1 ont été consolidés par intégration globale après la sous consolidation par palier des filiales des sociétés allemandes.

La SARL LA VILLETTE FOOD a été exclue du périmètre de consolidation d'une part car l'autre associé détient 50 % des parts et assure la gestion de la société en totalité et d'autre part du fait de son caractère peu significatif dans les capitaux propres (236 K€) et de son résultat (183 K€).

La SAS ROTONDE DE LA VILLETTE acquise en octobre 2010 est exclue du périmètre de consolidation d'une part car l'associé détenant 49 % des parts assure la gestion de la société en totalité et d'autre part du fait de son caractère peu significatif dans les capitaux propres (250 K€) et de son résultat (absence d'activité).

De même, est exclue du périmètre de consolidation, la SCI COFITEM DUNKERQUE créée en novembre 2010 et détenue à 100 % par le groupe. Aucune opération n'a été constatée au 31 décembre 2010 et les capitaux ne s'élevaient qu'à 100 K€.

Les comptes de la société PHRV sont consolidés par mise en équivalence.

Ces sociétés clôturent leurs comptes au 31 décembre.

1-3 Principaux retraitements effectués dans les comptes consolidés

Différence de première consolidation :

Lors de l'entrée dans le périmètre d'une société, l'écart de première consolidation résultant de la différence entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part qu'ils représentent dans les capitaux propres acquis est traité soit en :

- écart d'évaluation afférent à certains éléments identifiables de l'actif et du passif, classé aux postes des bilans concernés et amorti selon les mêmes règles que les biens auxquels il est rattaché ;
- écart d'acquisition s'il y a lieu, inscrit :
 - lorsqu'il est positif, à l'actif du bilan et faisant l'objet, à chaque clôture, d'une analyse de valeur,
 - lorsqu'il est négatif, repris par le compte de résultat.

Opérations de location financement : prêts à la clientèle

Les opérations de location financement sont affectées principalement à la catégorie « Prêts et créances sur la clientèle ». Ainsi, conformément à la norme IAS 39, ils sont évalués à l'initiation à la juste valeur, et ultérieurement au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise exactement les flux de trésorerie futurs à l'encours net d'origine. Ce taux inclut les décotes ainsi que les produits et coûts de transaction intégrables au taux d'intérêt effectif, le cas échéant.

Les intérêts courus sur les créances sont portés au compte de créances rattachées en contrepartie du compte de résultat.

Impôts différés :

COFITEM-COFIMUR comporte, sur le plan fiscal deux secteurs de taxation :

- Au titre de l'ancienne activité de COFITEM, ex-SICOMI, elle est exonérée de l'impôt sur les sociétés pour la fraction de son bénéfice net provenant des opérations de crédit-bail signées avant le 31 décembre 1995.
- Les autres opérations sont régies par le droit commun.

Le retraitement de la réserve latente donne lieu à impôts différés lorsqu'elle est issue du secteur taxable.

Les impôts différés ne peuvent faire l'objet d'une actualisation selon les normes IFRS. Cette mesure est sans impact sur les comptes de COFITEM-COFIMUR.

Opérations réciproques :

Lors de la consolidation des comptes, les créances, dettes, engagements et opérations réciproques entre les sociétés intégrées sont éliminés. De même, les produits et charges intragroupe ont été neutralisés. Les produits de participations intragroupes sont déduits du résultat consolidé et sont portés en réserves consolidées.

1-4 Autres méthodes d'évaluation et principes comptables

1.4.1. Opérations de location financement

Le poste « Opérations de location financement » dont le détail est donné aux points 2.1 et suivants, regroupe les éléments suivants :

Contrats de location financement :

Dans un contrat de location financement, le bailleur transfère au preneur l'essentiel des risques et avantages de l'actif. Il s'analyse comme un financement accordé au preneur pour l'achat d'un bien.

La valeur actuelle des paiements dus au titre du contrat, augmenté de la cas échéant de la valeur résiduelle, est enregistrée comme une créance. Le revenu net de l'opération pour le bailleur ou le loueur correspond au montant des intérêts du prêt et est enregistré au compte de résultat sous la rubrique « Intérêts et produits assimilés ». Les loyers perçus sont répartis sur la durée du contrat de location financement en les imputant en amortissement du capital et en intérêts de façon à ce que le revenu net représente un taux de rentabilité constant sur l'encours résiduel. Le taux d'intérêt utilisé est le taux d'intérêt implicite du contrat.

Immobilisations en cours :

Les immobilisations en cours correspondent principalement au financement des opérations non encore mises en exploitation, ainsi qu'au financement d'opérations déjà exploitées mais interrompues en raison de travaux en cours de réalisation.

Immobilisations temporairement non louées :

Les immeubles non loués correspondent à des opérations où le contrat de crédit-bail a été résilié et les locaux restitués. Ils sont évalués à leur valeur historique (déduction faite des amortissements fiscaux). Ils continuent à être dépréciés par voie d'amortissement et font, si nécessaire, l'objet d'une dépréciation par voie de provision. Ces immeubles sont destinés soit à être replacés en crédit-bail, soit à être cédés.

Créances rattachées :

Les créances rattachées correspondent notamment aux loyers à recevoir.

Créances provisionnées :

Une créance est provisionnée en cas d'impayé de plus de 3 mois. Les loyers classés en douteux sont provisionnés à 100 % de leur montant hors taxes sous déduction éventuelle des dépôts de garantie et des sûretés réelles obtenues.

1.4.2. Opérations de location simple

Les opérations de location simple portent soit sur des immeubles acquis d'emblée en location simple conformément à la politique du groupe, soit sur des immeubles dont le crédit-bail d'origine a été résilié et qui font désormais l'objet d'une location en bail commercial, par décision de la Société.

Évaluation des actifs :

La norme IAS 40 définit les règles de comptabilisation des immeubles de placement. Ce dispositif conduit à faire le choix pour l'évaluation des immeubles de pleine propriété, entre la méthode de la « juste valeur » ou bien la méthode du coût historique amorti.

En cas d'option pour la « juste valeur », la notion d'amortissement devient sans objet. En cas d'option pour le coût historique, l'approche par composants doit être mise en place pour amortir les immeubles. Cette approche consiste à distinguer plusieurs éléments constitutifs de la valeur d'un même bien immobilier (terrain, gros œuvre, agencements...) amortis chacun sur leur durée d'utilité propre.

Dans le cadre de la première adoption des normes IFRS en 2005, et depuis cette date, COFITEM-COFIMUR a décidé de ne pas procéder à la réévaluation de ses immeubles de placement.

Cette méthode permet de conserver un « stock » de plus-values latentes sur le patrimoine foncier.

La Société a opté pour le maintien de la méthode du coût historique et continue à amortir les immeubles du patrimoine de location simple en ayant adopté la méthode des « composants ».

Pour chacun des types d'actifs, les valeurs brutes des constructions ont été réparties par composants, déterminés en fonction des données techniques actuelles (répartition en fonction du coût actuel de reconstruction à neuf estimé). Outre le terrain, cinq composants ont été identifiés :

Durée d'amortissement

● Terrain	-
● Gros œuvre	30 ou 60 ans selon la nature de l'immeuble
● Façades et couverture	15 ou 35 ans selon la nature de l'immeuble
● Installations techniques	15 ou 20 ans selon la nature de l'immeuble
● Ravalement	15 ans
● Agencements	9 ans
● Climatisation	6 ans

Par exception, pour les immeubles de très grande qualité, en pierre de taille, et soit classés à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, soit situés à proximité immédiate de monuments historiques parisiens, le gros œuvre est amorti sur une durée de 90 ans.

Frais d'acquisition :

Les frais d'acquisition, conformément aux normes IFRS, ont été incorporés aux valeurs brutes des immobilisations. Cette disposition crée une distorsion par rapport au référentiel français qui permet à COFITEM-COFIMUR d'enregistrer en charge, les frais d'acquisition sur l'exercice d'achat.

En matière de location simple, le groupe COFITEM-COFIMUR pratique une politique classique d'indexation de ses loyers à 100 %, assise sur l'évolution de l'indice du coût de la construction.

Baux locatifs :

La norme IAS 17 prévoit que les conséquences financières de toutes les dispositions définies dans le contrat de bail doivent être étalées sur la durée ferme du bail (étalement sur la première période ferme du bail des éventuelles franchises de loyers consenties aux locataires).

Cette disposition est différente de celle qui s'appliquait en normes françaises et qui permettait à COFITEM-COFIMUR de ne procéder, par principe, à aucun étalement des éventuelles franchises de loyers.

Par application du principe de prudence, s'il apparaît que des produits à recevoir comptabilisés pendant une période de franchise présentent un risque de non recouvrement, une provision est constituée.

Cette disposition ne génère pas de distorsion significative entre comptes français et référentiel IFRS, en raison de l'absence de franchise significative.

Dépréciations :

La norme IAS 36 impose de vérifier s'il existe un indice montrant qu'un actif ait pu perdre de sa valeur. Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif,
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Pour ce test, les immobilisations sont regroupées en Unités Génératrices de Trésorerie (UGT). S'agissant de la Société chaque immeuble est considéré comme une UGT.

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

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières.

Créances provisionnées :

Une créance est provisionnée en cas d'impayé de plus de 3 mois. Les loyers classés en douteux sont provisionnés à 100 % de leur montant hors taxes sous déduction éventuelle des dépôts de garantie et des sûretés réelles obtenues. L'application du règlement CRC 2002-03 à compter du 1^{er} janvier 2003 n'a pas eu d'impact significatif sur les comptes de la Société.

1.4.3. Instruments financiers

COFITEM-COFIMUR applique les normes IAS 32 et 39 depuis le 1^{er} janvier 2005.

Classification et évaluation des actifs et passifs financiers :

Les normes IFRS imposent de définir les instruments financiers par catégories et de les évaluer à chaque clôture en fonction de la catégorie retenue.

Ainsi, quatre catégories d'actifs sont définies :

- les actifs financiers, évalués à la juste valeur, dont les variations transitent par le compte de résultat,
- les actifs financiers disponibles à la vente, évalués à la juste valeur, dont les variations transitent par les capitaux propres,
- les actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance, comptabilisés au coût amorti,
- les prêts et créances, comptabilisés au coût amorti.

Les titres non consolidés détenus par COFITEM-COFIMUR sont classés dans la catégorie des actifs disponibles à la vente, à l'exception, le cas échéant, des valeurs mobilières de placement détenues à court terme qui sont classées en actifs de transaction.

Après analyse, il a été considéré que lorsque le marché des valeurs mobilières cotées (classées dans la catégorie des actifs disponibles la vente) détenues par COFITEM-COFIMUR revêtait un caractère inactif, la détermination de la juste valeur de ces titres serait réalisée à partir d'une approche multicritères fondée sur la moyenne entre le dernier actif net publié (auquel est appliqué une décote) et le cours de Bourse de l'action concernée à la clôture.

Dans le cas d'un marché actif, la détermination de la juste valeur est fondée sur le cours de Bourse de l'action à la clôture.

L'amendement de mars 2009 de la norme IFRS 7 crée une obligation d'information sur les trois niveaux de juste valeur selon que l'instrument est coté sur un marché actif (niveau 1), que son évaluation fait appel à des techniques de valorisation s'appuyant sur des données de marché observables (niveau 2) ou s'appuyant sur des données non observables (niveau 3).

Il est précisé que les actifs disponibles à la vente de la Société relèvent du niveau 1 pour les titres dont le marché est actif, du niveau 2 pour les titres dont le marché est inactif, et du niveau 3 pour les titres non cotés.

En milliers d'Euros

Actifs disponibles à la vente	
Niveau 1 : titres dont le marché est actif	38 717
Niveau 2 : titres dont le marché est inactif	71 961
Niveau 3 : titres non cotés	317
TOTAL	110 995

Les critères de dépréciation significative et durable sont déterminés ainsi :

- un écart négatif entre la juste valeur et le prix de revient supérieur à 50 %,
- un écart négatif entre la juste valeur et le prix de revient d'une durée supérieure à 36 mois.

La Société serait amenée à constater une dépréciation si l'un des deux critères est rempli.

Pour les immeubles de placement, seule une évaluation en valeur de marché est indiquée dans l'annexe, les opérations de location financement demeurant exprimées en valeur comptable.

Deux catégories de passifs financiers sont répertoriées :

- les passifs de transaction, évalués à la juste valeur par le compte de résultat,
- les autres passifs, comptabilisés au coût amorti.

L'essentiel des titres non consolidés détenus par COFITEM-COFIMUR sont classés dans la catégorie des actifs disponibles à la vente.

Tous les passifs financiers sont comptabilisés au bilan au coût historique amorti.

La majorité des emprunts étant contractés à des références variables avec un remboursement *in fine* et les frais d'émission n'étant pas significatifs, l'impact de l'amortissement au taux d'intérêt effectif n'est donc pas significatif.

Risque de marché :

La Société n'a pas d'activité de marché proprement dite. Dans le cadre de la couverture de son risque de taux d'intérêt, elle acquiert des instruments de couverture (caps et swaps) dont l'objectif est de se prémunir, pour son endettement à taux variable, contre une hausse des taux d'intérêt. Son exposition au risque de marché est ainsi très limitée, ces opérations n'étant réalisées qu'en vue de l'adossement à des projets immobiliers clairement identifiés et définis dans une optique de gestion du risque global de taux d'intérêt.

Également, la Société acquiert, dans une optique de placement, des titres de sociétés cotées exerçant une activité similaire à la sienne. Ainsi, l'essentiel des titres non consolidés détenus par COFITEM-COFIMUR dans une optique de détention durable sont classés dans la catégorie des actifs disponibles à la vente. D'éventuelles moins-values latentes seraient intégralement provisionnées en utilisant les méthodes appropriées pour analyser les critères d'une dépréciation significative ou durable.

Au 31 décembre 2010, la Société détenait pour 117,8 M€ en prix de revient de titres cotés disponibles à la vente. Une variation de valeur de +/- 5 % de ces titres impacterait les fonds propres consolidés (275,8 M€) de +/- 2,1 %.

Actions propres :

Le Conseil d'Administration est autorisé, pour une durée de 18 mois, à opérer en Bourse sur les actions de la Société, en vue de régulariser le marché de celles-ci, dans les conditions fixées par la loi. L'Assemblée Générale du 31 mars 2010 a décidé le renouvellement de ce programme.

La Société détenait au 31 décembre 2010, 3 071 actions acquises pour 268 K€. À la même date, leur valeur boursière s'élevait à 270 K€.

L'application des normes IAS 32 et 39 implique de présenter les actions propres en déduction des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions propres est imputé directement en augmentation des capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins values de cession n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

Instruments de couverture du risque de taux d'intérêts :

COFITEM-COFIMUR utilise des instruments dérivés dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt. Ces instruments, présentés à leur valeur nominale en hors bilan en normes françaises, constituent en normes IFRS des actifs et des passifs financiers et doivent être inscrits au bilan pour leur juste valeur.

Ces instruments sont évalués selon des techniques de valorisation s'appuyant sur des données de marché observables (soit le niveau 2 défini par la norme IFRS 7).

La valorisation des instruments de couverture repose sur des hypothèses de taux d'intérêts futurs dont le niveau varie en fonction des anticipations économiques. Ainsi, le niveau réellement constaté des taux pourrait être différent de celui anticipé au moment de leur valorisation. Néanmoins, cette incertitude entraîne un impact modeste sur les comptes de la Société dans la mesure où celle-ci conserve ses instruments de couverture jusqu'à l'échéance, conformément au principe d'adossement retenu dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt.

Ces instruments doivent être qualifiés ou non d'opérations de couverture, dont l'efficacité doit être vérifiée en second lieu.

Lorsque la relation de couverture est établie (couverture de flux futurs de trésorerie ou couverture d'investissements), la variation de valeur de l'instrument, correspondant à la seule partie efficace de la couverture est enregistrée en capitaux propres.

Dans tous les autres cas, la variation de valeur est directement enregistrée en résultat.

COFITEM-COFIMUR a développé une stratégie de couverture de son risque de taux d'intérêt par la souscription de contrats de swaps et de caps. Pour couvrir son risque de transformation, la Société dispose de contrats de garantie de taux plafond de 2,9 % à 4,25 % (caps) pour un encours notionnel de 205 M€ et de swaps

pour un montant total de 185 M€. Sur la base de la situation au 31/12/2010, une hausse moyenne des taux d'intérêt de 100 points de base au delà de 1,006 % (taux Euribor 3 mois au 31/12/2010), aurait un impact sur le cash-flow de 0,9 M€.

Tous les caps sont actuellement hors la monnaie. Au sens des IFRS, ils ne correspondent donc pas à une couverture efficace, compte tenu de la configuration actuelle des taux. Leur seule valeur correspond à la valeur temps, dont la variation est toujours enregistrée en résultat, selon les normes IFRS. Ces caps avaient une valeur positive de 2 103 K€ au 31/12/2009.

À la suite de l'achat d'un nouveau cap au cours de l'exercice 2010, la valeur de l'ensemble des caps s'élève à 1 336 K€ au 31 décembre 2010.

La partie inefficace, enregistrée en résultat, s'élève à -1 703 K€ au 31 décembre 2010 contre -378 K€ au 31 décembre 2009.

Concernant les contrats de swaps détenus par COFITEM-COFIMUR, une relation de couverture a été établie au sens des normes IFRS. En effet, ceux-ci sont détenus dans le cadre d'une couverture de la dette souscrite à taux variable, afin de prémunir la Société contre une hausse des taux d'intérêts. La valorisation des swaps qui ne peuvent être adossés à des emprunts transite par le compte de résultat.

La partie efficace de la variation de valeur des swaps est donc enregistrée en capitaux propres. Les swaps ont une valeur négative de 3 583 K€ au 31 décembre 2010, contre une valeur négative de 6 089 K€ au 31 décembre 2009.

Un impôt différé actif a été constaté au 31 Décembre 2010 sur les caps et les swaps correspondants à une couverture efficace pour un montant cumulé de 356 K€.

La partie inefficace des swaps, enregistrée en résultat, s'élevait à 14K€ au 31 décembre 2010, contre une valeur de 63 K€ au 31/12/2009. L'impôt différé passif sur la partie inefficace des swaps et caps s'est élevé à 4 K€ et à 477 K€ en impôt différé actif.

Les produits et charges liés à ces instruments effectivement payés ou reçus sont inscrits au compte de résultat dans les rubriques « intérêts et produits assimilés » et « intérêts et charges assimilés » et en « gains ou pertes sur instruments financiers à la juste valeur par résultat » pour la partie latente dégagée lors de la valorisation de ces instruments.

Risque de liquidité :

Le risque de liquidité est traditionnellement faible compte tenu de la structure des emplois et ressources de COFITEM-COFIMUR. Sur la base de la situation au 31 décembre 2010, le coefficient de liquidité fait ressortir un pourcentage très supérieur au seuil minimum de 100 %. Les échéances des passifs financiers sont présentées dans un tableau récapitulatif au § 2.10.

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une surveillance constante de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédit disponibles et de la diversification des ressources. Elle est assurée dans le cadre d'un tableau de trésorerie prévisionnel.

Par ailleurs, COFITEM-COFIMUR est un Etablissement de Crédit assujéti au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel. Au 31/12/2010, la Société respectait tous les ratios prudentiels auxquels elle était soumise à ce titre.

1.4.4. Options d'achat d'actions et autres avantages sociaux

Dans les comptes de COFITEM-COFIMUR, la totalité du coût, pour la Société, des levées d'options d'achat d'actions est comptabilisée en charge de l'exercice d'attribution desdites actions.

La norme IFRS 2, qui impose de refléter dans le compte de résultat les effets de toute transaction impliquant un paiement en actions, s'applique obligatoirement aux instruments accordés après le 7 novembre 2002.

Concernant les attributions de stock-options accordées depuis le 7 novembre 2002, bien que n'étant pas significatives et l'impact de la norme étant négligeable pour COFITEM-COFIMUR, un retraitement est effectué dans les comptes consolidés (cf. § 7).

Les normes IFRS n'apportent pas de modification au traitement actuel du plan d'épargne entreprise et des engagements de COFITEM-COFIMUR vis-à-vis du personnel (retraites, indemnités de fin de carrière... - cf. § 7).

1.4.5. Secteurs opérationnels

La norme IFRS 8 précise la présentation de l'information relative aux secteurs opérationnels qui, pour le groupe COFITEM, est regroupée sous les deux formes les plus pertinentes par rapport à l'activité de l'entreprise. Cette information est conforme aux indicateurs utilisés par la direction.

COFITEM-COFIMUR a poursuivi et enrichi la présentation sectorielle déjà pratiquée, qui est détaillée au § 6 :

Niveau 1 : par secteur d'activité (activité de crédit-bail, immeubles de placement),

Niveau 2 : par zone géographique (Paris, Ile-de-France, Province).

1.4.6. Fonds pour Risques Bancaires Généraux (FRBG)

Conformément aux normes IFRS, le FRBG figure en réserves depuis l'établissement du bilan d'ouverture aux normes IFRS au 1^{er} janvier 2004.

1.4.7. Normes et interprétations applicables au 31 Décembre 2010

Normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne dont l'application est obligatoire au cours de l'exercice

- Améliorations des IFRS (2007-2009)
- IFRS 2 : Transactions "cash settled" intragroupe
- IAS 27 révisée - États financiers consolidés et individuels
- IFRS 3 révisée - Regroupement d'entreprise
- IAS 39 - Instruments financiers : comptabilisation et évaluation : éléments éligibles à la couverture
- IFRIC 15 - Accords de construction de biens immobiliers
- IFRIC 16 - Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger
- IFRIC 17 - Distributions en nature aux propriétaires
- IAS 18 (Amélioration annuelle 2009) - Déterminer si une entité agit comme un agent
- IFRIC 18 - Transfert d'actifs en provenance de clients

Normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne mais dont l'application n'est pas obligatoire au cours de l'exercice

- IAS 32 - Instruments financiers - Présentation

Normes et interprétations non entrées en vigueur sur l'exercice 2010 et non adoptées par l'Union Européenne

- IAS 24 révisée - Parties liées - informations à fournir
- IFRS 9 : Instruments financiers - Classement et évaluation d'actifs financiers
- Amendements IFRIC 14 - Paiement d'avance dans le cadre d'un financement minimum
- IFRIC 19 : Extinction de dettes avec des instruments de capitaux propres
- Améliorations IFRS 2010

Ces interprétations, qui n'ont pas encore été adoptées par l'Union Européenne, n'ont pas fait l'objet d'une application anticipée. Le processus de détermination par le groupe des impacts potentiels sur les comptes consolidés est en cours.

1-5 Principales transactions entre parties liées

Certains mandataires sociaux de COFITEM-COFIMUR exercent également un mandat dans les sociétés PHRV et FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) avec lesquelles elle présente des relations capitalistiques. Ils étaient les suivants au 31 décembre 2010 :

	COFITEM-COFIMUR	PHRV	FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)
Sophie BEUVADEN	Présidente du Conseil d'Administration	Administrateur	Administrateur
Olivier RICHÉ	Directeur Général	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR
Guy de SOUCY	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué
Alain LE VÉEL	Directeur Général Délégué	Directeur Général Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR	Directeur Général Délégué Représentant permanent de PHRV
Arnaud POMEL	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué	Directeur Général
François THOMAZEAU	Administrateur	Président du Conseil d'Administration	Président du Conseil d'Administration

COFITEM-COFIMUR, avec les parties qui lui sont liées, n'a conclu aucun contrat de prestation de services et n'a effectué aucune transaction ayant pour objet un transfert de ressources, de services ou d'obligations à titre gratuit ou onéreux. La Société bénéficie d'une totale indépendance et dispose de sa propre équipe de gestion. Il n'existe aucune refacturation de charges salariales entre les différentes sociétés ayant des mandataires communs, ni aucun avantage accordé à un dirigeant au titre de ses fonctions dans une autre société. Chaque société rémunère ses mandataires sociaux en fonction du travail accompli par eux à son bénéfice.

■ 2- Informations sur les postes du bilan

2-1 Prêts et créances sur la clientèle

2.1.1. Opérations de location financement (Encours nets en K€)

En milliers d'Euros

	31/12/10	31/12/09	31/12/08
Opérations de location-financement immobilier	468 412	446 358	470 932
Opérations de location-financement mobilier	9 181	6 786	6 221
TOTAL DES ENCOURS NETS	477 593	453 144	477 153

2.1.2. Opérations avec la clientèle

En milliers d'Euros

	31/12/10	31/12/09	31/12/08
Comptes de la clientèle	3 553	8 436	10 353
Créances rattachées	25 620	19 800	23 546
Dépréciation Comptes de la clientèle	0	- 2 789	- 2 975
Dépréciation Créances rattachées	- 16 166	- 11 699	- 13 366
TOTAL NET CLIENTÈLE	3 553	5 647	7 378
TOTAL NET CRÉANCES RATTACHÉES	9 454	8 101	10 180

2.1.3. Échéances de l'encours financier des opérations de location financement

En milliers d'Euros

	D<=3mois	3m<D<=1an	1 an<D<=5ans	D>5ans	Total
Opérations de crédit-bail et assimilées	15 057	28 956	145 045	290 381	479 439

2-2 Immeubles de placements

2.2.1. Variation des valeurs brutes

En milliers d'Euros

	31/12/08	31/12/09	Augmentations	Diminutions	Transferts	31/12/10
Immeubles de placement	249 487	323 047	22 431 ⁽¹⁾	13 159	- 21 295	311 024 ⁽²⁾
Comptes de la clientèle	463	385	-	59	-	326
Créances rattachées	3 622	3 664	14 058	14 659	- 207	2 856
TOTAL	253 572	327 096	36 489	27 877	- 21 502	314 206

2.2.2. Variations des amortissements et dépréciations (K€)

En milliers d'Euros

	31/12/08	31/12/09	Augmentations	Diminutions	Transferts	31/12/10
Amortissements des immeubles de placement	43 037	47 597	4 690	4 575	- 7 723	39 989
Dépréciations sur immeubles de placement	3 656	2 473	-	1 478	-	995 ⁽³⁾
Comptes de la clientèle	394	327	-	51	-	276
Créances rattachées	1 510	1 481	64	362	-	1 183
TOTAL	48 597	51 878	4 754	6 466	- 7 723	42 443

2.2.3. État récapitulatif des immeubles de placement

En milliers d'Euros

Libellé	Valeurs brutes	Amortissements et/ou provisions cumulées	Valeurs nettes
Immeubles de placement	311 024	40 984	270 040 ⁽⁴⁾
Sous-total immeubles	311 024	40 984	270 040
Comptes de la clientèle	326	276	50
Créances rattachées	2 856	1 183	1 673
Sous-total clientèle et créances rattachées	3 182	1 459	1 723
TOTAL	314 206	42 443	271 763

La valeur nette comptable des immeubles de placement s'établit à 270 M€ au 31/12/2010. Des expertises externes ont été réalisées sur plus de 80 % du patrimoine de la société mère au 31/12/2010.

En l'absence d'expertise externe, les immeubles sont évalués au 31 Décembre 2010 sur la base des taux de capitalisation des loyers ci-dessous :

- 5,75 % pour les immeubles situés dans Paris et à Neuilly-Sur-Seine,
- 6,50 % pour les autres immeubles hébergeant un restaurant,
- 6,50 % pour tous les autres immeubles.

La plus-value latente des immeubles de placement en exploitation ressort ainsi à 131,2 M€, y compris dépréciations d'un montant de 0,99 M€ (cf. § 2.2.2).

Les évaluations des restaurants de chaîne et de plus de la moitié (en VNC) des immeubles parisiens sont corroborées par des expertises externes réalisées au 31 décembre 2010.

Les opérations de crédit-bail n'ont pas fait l'objet d'une évaluation.

2-3 Immobilisations propres

En milliers d'Euros

	31/12/08	31/12/09	Augmentations	Diminutions	Transferts	31/12/10
Immobilisations corporelles propres	1 035	1 861	602	69	-	2 394
Amortissements sur immobilisations corporelles propres	750	894	170	35	-	1 029
Valeur nette comptable des immobilisations corporelles propres	285	967	432	34	-	1 365 ⁽¹⁾
Immobilisations incorporelles propres	200	507	52 ⁽²⁾	-	81	640 ⁽²⁾
Amortissements sur immobilisations incorporelles propres	197	237	86	-	-	323
Valeur nette comptable des immobilisations incorporelles propres	3	270	- 34	-	81	317 ⁽²⁾

Ces postes incluent des actifs correspondant à l'exploitation d'un restaurant et d'un hôtel pour un montant de 555 K€ ⁽¹⁾ et de 55 K€ pour le point ⁽²⁾.

Les immobilisations corporelles propres (1 365 K€) sont constituées d'immobilisations corporelles comprenant exclusivement des agencements immobiliers, du matériel de bureau, des matériels informatiques, du mobilier et du matériel de transport utilisés dans le cadre de l'exercice des activités de la Société.

(1) Dont nouvelles acquisitions : 0 K€ et travaux activés : 22 431 K€.

(2) Dont immobilisations en cours : 52 600 K€.

(3) Les dépréciations sur immeubles de placement d'un montant de 0,99 M€ (par rapport à une valeur nette comptable de 270 M€) ont été déterminées dans une optique de conservation durable, incluant une possibilité de baisse des valeurs locatives.

(4) Dont immobilisations en cours : 52 600 K€.

2-4 Créances

La décomposition des créances s'établit comme suit au 31/12/2010 :

En milliers d'Euros

	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes
<i>Créances (Opération de Location financement)</i>			
1/ Comptes de la clientèle	9 196	3 602	5 594
<i>Dont créances douteuses</i>	<i>5 643</i>	<i>3 602</i>	<i>2 041</i>
2/ Créances rattachées	19 997	12 563	7 414
Produits à recevoir	951	-	951
Créances	1 282	-	1 282
Créances douteuses (y compris produits à recevoir douteux)	17 744	12 563	5 181
TOTAL	29 173	16 165	13 008
<i>Créances (immeubles de placement)</i>			
1/ Comptes de la clientèle	326	276	50
<i>Dont créances douteuses</i>	<i>326</i>	<i>276</i>	<i>50</i>
2/ Créances rattachées	2 856	1 183	1 673
Produits à recevoir	95	-	95
Créances	1 237	-	1 237
Clients douteux (y compris produits à recevoir douteux)	1 524	1 183	341
TOTAL	3 182	1 459	1 723

La décomposition des créances, en valeurs nettes, selon leur durée initiale s'établit comme suit :

En milliers d'Euros

	D<=3 mois	3 mois<D=1 an	1 an<D=5 ans	D>5 ans	Total
Créances Clients des opérations de location financement	951	1 282	5 181	5 594	13 008
Créances Clients location simple	95	461	1 117	50	1 723
TOTAL	1 046	1 743	6 298	5 644	14 731

Les créances douteuses de plus de trois mois sont entièrement provisionnées pour leur montant hors taxes, capital et intérêts échus sous déduction éventuelle des dépôts de garantie et des sûretés obtenues. Les mouvements intervenus au cours de l'exercice apparaissent ainsi :

Créances douteuses

En milliers d'Euros

	31/12/08	31/12/09	Augmentations	Diminutions	31/12/10
Prêts à la clientèle (Opération location financement)	24 163	22 243	22 291	21 147	23 387
Immeubles de placement	2 363	2 339	2 225	2 714	1 850
TOTAL	26 526	24 582	24 516	23 861	25 237

La répartition sectorielle des créances douteuses est présentée au § 6 ci-dessous relatif aux secteurs opérationnels.

Provisions sur créances

En milliers d'Euros

	31/12/08	31/12/09	Dotations	Reprises/Transfert	31/12/10
Opération location financement	16 341	14 488	5 177	3 500	16 165
Immeubles de placement	1 904	1 808	64	413	1 459
TOTAL	18 245	16 296	5 241	3 913	17 624

La répartition sectorielle des provisions sur créances est présentée au § 6 ci-dessous relatif aux secteurs opérationnels.

2-5 Instruments financiers (actif) (K€)

À l'actif, les instruments financiers détenus se décomposent comme suit 31/12/2010 :

2.5.1. Instruments dérivés de couverture

En milliers d'Euros

	31/12/08	31/12/09	Augmentations	Diminutions	31/12/10
Instruments de couverture de taux d'intérêts (Caps)	688	2 103	650	1 417	1 336
Instruments de couverture de taux d'intérêts (Swaps)	76	-	610	-	610
TOTAL	764	2 103	1 260	1 417	1 946

2.5.2. Actifs financiers disponibles à la vente (K€)

La valorisation des titres non cotés est fondée sur la valeur nette comptable.

La valorisation des titres cotés dépend de l'activité du marché. L'appréciation de l'activité du marché s'est fondée sur les critères des volumes de titres échangés, notamment en comparaison d'une part avec les périodes antérieures de même durée et d'autre part en comparaison avec des titres cotés du même secteur d'activité.

Lorsque le marché a été considéré comme étant actif, la juste valeur a été déterminée sur le dernier cours de Bourse à la date de clôture.

Lorsque le marché a été jugé inactif, il a été pris en considération les objectifs de détention de ces titres. Dans ce contexte, il a été retenu une juste valeur déterminée selon les critères suivants :

- soit l'actif net réévalué au 31/12/2009 (dernier ANR publié),
- soit l'actif net réévalué au 30/06/2010.

L'écart entre la valeur d'acquisition et la juste valeur ainsi déterminée représente un impact :

- sur le résultat consolidé de - 3 965 K€ avant impôt,
- sur les capitaux propres consolidés de 6 132 K€ avant impôt.

Si tous les titres avaient été valorisés au dernier cours de Bourse, le total des actifs financiers s'élevaient à 100 022 K€ et non à 110 678 K€.

En milliers d'Euros

	31/12/08	31/12/09	Augmentations	Diminutions	31/12/10
Actifs financiers	131 496	105 160	13 054	435	117 779
TOTAL	131 496	105 160	13 054	435	117 779

L'évolution de la valorisation des actifs financiers disponibles à la vente est incertaine. Elle repose sur des hypothèses de niveau d'actif net réévalué et de cours de Bourse établis à la clôture qui peuvent varier à la hausse ou à la baisse au cours des prochains exercices. Ainsi le niveau de valorisation passé ne permet pas d'être certain du niveau de valorisation future.

Catégorie	Valeur brute comptable	Juste valeur	Valeur au bilan
Titres cotés	117 462	110 678	110 678
Titres non cotés	317	317	317
TOTAL	117 779	110 995	110 995

2.5.3. Participation dans les entreprises mises en équivalence

En milliers d'Euros

	31/12/08	31/12/09	Augmentations	Diminutions	31/12/10
PHRV	57 619	49 530	491	9	50 012
Autres sociétés	1 439	-	-	-	-
TOTAL	59 058	49 530	491	9	50 012

2-6 Titres mis en équivalence

En milliers d'Euros

	% de détention	Valeurs nettes des titres détenus	Quote-part de résultat	Contribution au résultat ⁽¹⁾	Contributions aux réserves consolidées groupe
PHRV	31,14	50 012	1 777	- 902	32 278
TOTAL	31,14	50 012	1 777	- 902	32 278

Informations financières sur les sociétés mises en équivalence (chiffres issus de la comptabilité sociale) :

En milliers d'Euros

	Résultat	Chiffre d'affaires Produits financiers	Actifs immobilisés	Actifs financiers	Dettes fournisseurs	Dettes sociales et fiscales	Autres dettes	Passifs financiers
PHRV	2 792	6 933	103	252 287	16	254	248	93 120

2-7 État

En milliers d'Euros

1) Acomptes IS versés	178
2) Impôt différé actif	
• Sur provisions Organic et Participation	179
• Sur provision retraite	345
• Sur autres provisions	35
• Sur instruments financiers	3 430
TOTAL	3 989

2-8 Comptes de régularisation et actifs divers

Les comptes de régularisation s'analysent comme suit au 31/12/2010 :

En milliers d'Euros

• Produits à recevoir	389
• Charges constatées d'avance	3 368
• Prime d'émission d'emprunt	-
TOTAL	3 758

(1) Déduction faite des dividendes reçus par la société mère (2 680 K€ versés par PHRV).

Le poste « Autres actifs » comprend les éléments suivants :

	Brut	Provision-Amortissement	Net
État	1 291	-	1 291
Partenaires	3	-	3
Débiteurs divers	283	-	283
Personnel	223	-	223
Dépôts de garantie	1 499	-	1 499
Stocks et emplois divers	38	-	38
TOTAL	3 337	-	3 337

Récapitulatif :

	<i>En milliers d'Euros</i>
● Comptes de régularisation	3 758
● Autres actifs	3 337
TOTAL	7 095

2-9 Écarts d'acquisition ou écart d'évaluation

En milliers d'Euros

	Net
Écart d'acquisition actif	70

Cet écart d'acquisition « actif » d'une valeur nette de 70 K€ depuis le 31/12/2004 provient de la première consolidation de la SOCIÉTÉ CIVILE DU MONT DE MARS devenue la SA FONCIÈRE COFITEM en 2007.

Un écart d'évaluation d'un montant de 477 K€ en 2009 est constaté suite à l'acquisition des titres de la société BERNBURGER 2 en 2007 (468 K€), 2008 (26 K€) et 2009 (-17 K€). Cet écart est comptabilisé en terrain dans la rubrique des immeubles de placement et ne donne pas lieu à amortissement.

2-10 Emprunts et dettes financières (K€)

Les emprunts et dettes financières sont comptabilisés au coût historique amorti et non pas à la juste valeur.

Autres emprunts :

Au 31 décembre 2010 les emprunts auprès d'établissements financiers conclus à l'origine pour une durée de plus d'un an s'élèvent à 562 885 K€. La part de ces emprunts remboursable à plus de cinq ans s'élève à 63 066 K€ et la part remboursable à moins d'un an s'élève à 148 640 K€.

Ces emprunts ne sont pas garantis.

Tableau récapitulatif

En milliers d'Euros

	D<=3 mois	3 m<D<=1 an	1 an<D<=5 ans	D>5 ans	Intérêts courus	Total	Dont total à taux variable
Instruments de couverture (swaps)	-	942	3 251	-	-	4 193	-
TOTAL DU BILAN	-	942	3 251	-	-	4 193	4 193
Comptes et emprunts à terme	60 867	147 773	351 179	63 066	1 078	623 693	622 885
Dettes sur établissements de crédit à vue	-	-	-	-	7	7	-
TOTAL DU BILAN	60 867	147 773	351 179	63 066	1 085	623 970	622 885
Titres du marché interbancaire	-	-	-	5 000	-	5 000	-
Titres de créances négociables	-	-	-	-	-	-	-
Obligations	-	-	-	-	-	-	-
Swaps intérêts à payer	-	-	-	-	373	373	-
TOTAL DU BILAN	-	-	-	5 000	373	5 373	-
Total : dettes représentées par un titre	-	-	-	5 000	373	5 373	-
TOTAL DU BILAN	60 867	148 715	354 430	68 066	1 458	633 536	627 078

2-11 Impôts courants (K€)

État :

- Étranger :	26 K€
- Français (IS) :	1 764 K€
TOTAL	1 790 K€

2-12 Impôts différés passifs (K€)

En milliers d'Euros

	31/12/08	31/12/09	31/12/10
Au titre du retraitement d'un crédit-bail souscrit par COFITEM-COFIMUR	271	256	245
Au titre du retraitement de la réserve latente issue du secteur soumis à l'IS	13	12	12
Au titre de l'apport d'une branche de crédit-bail	1	1	1
Au titre du retraitement des frais d'acquisition	260	253	249
Au titre du retraitement des instruments financiers	236	1 221	2 016
Au titre du retraitement des actions propres	105	0	0
Au titre du retraitement de franchise de loyer accordée en secteur location simple	381	316	251
TOTAL	1 267	2 059	2 774

2-13 Comptes de régularisation et passifs divers (K€)

Les « comptes de régularisation » comprennent les éléments suivants :

● Charges à payer	6 257
● Produits perçus d'avance (dont 217 K€ : subventions d'investissement)	1 179
● Divers	258
Sous-Total	7 694

Le poste « passifs divers » s'analyse comme suit :

● Fournisseurs	737
● État (TVA collectée : 5 459)	5 688
● Pool	282
● Organismes sociaux/Personnel	345
● Divers (dont 11 404 K€ : comptes courants)	12 312
● Dépôts de garantie	8 828
Sous-Total	28 192

Récapitulatif :

● Comptes de régularisation	7 694
● Passifs divers	28 192
TOTAL	35 886

2-14 Provisions pour risques et charges (K€)

En milliers d'Euros

	31/12/08	31/12/09	Dotations	Reprise	31/12/10
Provisions pour risques et charges	1 525	3 353	650	1 089	2 914
Provisions pour impôts sur plus-value à long terme	-	-	-	-	-
TOTAL	1 525	3 353	650	1 089	2 914

La reprise des provisions correspond à un montant utilisé au cours de l'exercice.

2-15 Capital social - Variation des capitaux propres

Le capital social de COFITEM-COFIMUR est composé de 4 150 047 actions de 15 € nominal, soit 62 250 705 €.

Réserves consolidées (y compris Report à nouveau) (K€)

En milliers d'Euros

	31/12/08	31/12/09	31/12/10
Réserve légale	6 225	6 225	6 225
Réserve facultative	1 814	1 814	1 814
Réserves recyclables ⁽¹⁾	-2 901	-2 449	4 619
(Actions propres)	-289	-313	439
Réserve latente	1 757	898	270
Autres réserves ⁽²⁾	76 836	75 651	70 178
Report à nouveau	34 127	30 519	31 440
TOTAL	117 569	112 345	114 985

1) Cette rubrique comprend essentiellement la variation de valeur des instruments financiers, nette d'impôts différés et transitant par les capitaux propres.

2) Dont impact du passage aux composants pour les immeubles de placement : 848 K€, ainsi que FRBG : 7 257 K€.

2-16 Echéance des Caps et des Swaps (encours notionnel)

En milliers d'Euros

	À - 3 mois	3 mois - 1 an	1 an - 5 ans	À +5 ans
Contrats d'échange de taux d'intérêt (swaps)	-	15 000	170 000	-
Contrats de garantie de taux plafond (caps)	-	-	170 000	35 000
TOTAL	-	15 000	340 000	35 000

2-17 Rapprochement du tableau des flux de trésorerie avec le bilan (K€)

En milliers d'Euros

	31/12/08	31/12/09	31/12/10
<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	-	-	-
Caisse / Banque de France	-	537	547
Établissements de crédit	4 319	5 162	32 659
OPCVM	129	126	125
TOTAL TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	4 448	5 825	33 331
<i>Bilan</i>	-	-	-
Caisse / Banque de France	-	537	547
Établissements de crédit	4 319	5 162	32 659
Intérêts à recevoir	76	4	19
Prêt à terme	6	6	6
TOTAL CRÉANCES SUR ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	4 401	5 709	33 231

3- Informations sur le hors-bilan (K€)

Les engagements hors bilan se composent de :

En milliers d'Euros

	31/12/08		31/12/09		31/12/10	
	Reçus	Donnés	Reçus	Donnés	Reçus	Donnés
Engagements de financement reçus d'établissements de crédit	74 605	-	112 442	-	77 701	-
Engagements de financement en crédit-bail et en location simple	-	20 821	-	21 634	-	24 555
Engagements de garantie d'établissements de crédit	-	112	-	-	-	-

3-1 Engagements de financement reçus d'établissements de crédit

Ces engagements reçus correspondent à la partie non utilisée de lignes de crédit confirmées dont dispose la Société. À la date d'arrêt, ces lignes de crédit confirmées et non utilisées s'élevaient à 77 701 K€.

3-2 Engagements de financement en faveur de la clientèle

Ce poste recouvre les montants restant à décaisser sur les contrats de crédit-bail signés et non encore mis en loyer.

3-3 Engagements de garantie auprès des établissements de crédit

Les engagements donnés correspondent à des contre garanties fournies à un établissement de crédit pour respecter la réglementation en matière de division des risques.

Les engagements reçus correspondent à une contre garantie reçue d'un établissement financier pour respecter la réglementation en matière de division des risques.

■ 4. Informations sur le résultat (KE)

4-1 Produit net bancaire

En milliers d'Euros

	Charges	Produits
Intérêts et produits assimilés	17 579	26
Activité de location financement	54 622	78 213
Sous-total opérations financières	72 201	78 239
Charges et produits sur immeubles de placement	14 024	34 215
Charges refacturées sur immeubles de placement	1 945	1 945
Sous-total opérations sur immeubles de placement	15 969	36 160
Revenus des titres à revenu variable	-	-
Instruments financiers à la juste valeur	1 688	-
Actifs financiers disponibles à la vente	325	3 987
Gains ou Pertes nets des actifs financiers	-	3 662
Charges et produits des autres activités	-	-
Sous-total	89 858	118 061
PRODUIT NET BANCAIRE	-	28 202

Le montant recyclé en provenance des capitaux propres s'élève à 0 K€.

La rubrique « charges et produits sur immeubles de placement » comprend les activités hôtelières qui peuvent être synthétisées comme suit :

En milliers d'Euros

	Charges	Produits
Production vendue	-	5 956
Achats et autres frais administratifs	4 070	-
Impôts	147	-
Rémunération du personnel	829	-
TOTAL	5 046	5 956

4-2 Dividendes, produits et charges nets sur titres non consolidés

En milliers d'Euros

	31/12/10
Dividendes	3 943
Provision dépréciation titres	- 190
Produits ou Pertes nets sur cession et valorisation d'actifs financiers disponibles à la vente	- 91
Sous-total	3 662
Gains ou pertes nets des instruments financiers à la juste valeur	- 1 688
Sous-total	-
TOTAL	1 974

4-3 Variation de valeur des instruments financiers

En milliers d'Euros

	31/12/08	31/12/09	31/12/09 Impôt différé	31/12/09	31/12/10	31/12/10 Impôt différé	31/12/10
Variation comptabilisée par le compte de résultat	- 9 979	1 481	- 7	1 474	- 1 376	393	- 983
Actifs financiers disponibles à la vente (cession effective)							
<i>Produits</i>	-10 278	4 539	-	1 796	164	- 54	110
<i>Charges</i>	0	2 743	-	0	0	0	0
Instruments de taux d'intérêts	- 299	- 315	- 7	- 322	1 540	447	1 093
Caps							
<i>Produits</i>	482	-	-	-	-	-	-
<i>Charges</i>	-	378	12	-	1 555	452	1 103
Part inefficace des swaps de couverture							
<i>Produits</i>	- 183	-	-	-	0	-	-
<i>Charges</i>	-	63	- 19	-	15	- 5	10

En milliers d'Euros

	Réserves recyclables nettes 31/12/08	Réserves recyclables nettes 31/12/09	Réserve brute 31/12/10	Impôt	Réserves recyclables nettes 31/12/10	Variation des réserves recyclables 31/12/10
Variation comptabilisée par les capitaux propres	- 2 901	- 2 449	7 744	- 792	4 503	6 952
Actifs financiers disponibles à la vente						
<i>Actif</i>	184	2 018	3 414	1	5 434	3 415
Instruments de taux d'intérêts	- 3 085	- 5 076	3 345	- 793	- 2 524	2 552
Part efficace des swaps de couverture	- 3 085	- 5 076	3 517	- 793	- 2 352	2 724
Part efficace des caps de couverture	<i>Actif</i> 0	-	- 172	0	- 172	- 172
Variation comptabilisée par les capitaux propres des sociétés consolidées par mise en équivalence	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers disponibles à la vente ⁽¹⁾	-	609	985	-	1 594	985

(1) Le montant des réserves recyclables constituées au 31/12/2008 par les sociétés consolidées par mise en équivalence s'élevaient à 2 307 K€ et étaient classées au passif du bilan dans la rubrique « réserves consolidées ». Ce montant ainsi que les variations de la période ont été reclassés au 31.12.2009 dans la rubrique « gains ou pertes latents ou différés ». (Cf. \$5)

4-4 Charges générales d'exploitation (K€)

La ventilation est la suivante :

	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010
Rémunération du personnel	2 633	2 616	3 068
Autres frais administratifs	1 465	977	2 165
Jetons de présence	173	170	172
Impôts	638	893	952
TOTAL	4 909	4 656	6 357

En milliers d'Euros

4-5 Coût du risque

Ce poste comprend les dotations et reprises de provision pour dépréciation des créances sur la clientèle, sur établissements de crédit, sur titres à revenu fixe d'investissement (en cas de risque de défaillance avéré de l'émetteur), les provisions sur engagements hors bilan (hors instruments financiers de hors bilan) ainsi que les pertes sur créances irrécouvrables et les récupérations sur créances amorties et les autres mouvements de provisions sur risque de contrepartie et passifs éventuels liés à ces postes.

Par exception les dotations et reprises de provisions, les pertes sur créances irrécouvrables ou récupérations de créances amorties relatives aux intérêts sur créances douteuses, à la part des loyers douteux sur opérations de crédit-bail ou de location simple dont le provisionnement est obligatoire, et aux indemnités de résiliation sur contrats de crédit-bail et assimilés sont classées dans les postes de charges des activités correspondantes au compte de résultat.

Pour les titres de transaction, de placement, de l'activité de portefeuille et pour les instruments financiers à terme, le coût du risque de contrepartie s'impute directement sur les gains et les pertes sur ces portefeuilles.

4-6 Fiscalité (K€)

L'impôt sur les sociétés se ventile comme suit au 31/12/2010 :

	En milliers d'Euros
● IS exigible	7 010
● Variation d'impôts différés	- 1 839
● Impôts sur les sociétés	5 171

La société COFITEM-COFIMUR a deux secteurs d'imposition : le secteur exonéré d'impôt sur les sociétés pour les opérations de crédit-bail antérieures au 31 décembre 1995, effectuées sous le régime SICOMI et le secteur soumis à l'impôt sur les sociétés, qui comprend, outre l'activité de location simple, les opérations de crédit-bail signées à compter du 1er janvier 1996, ainsi que les opérations issues de la fusion avec COFIMUR. Les sociétés intégrées relèvent d'un régime fiscal de droit commun.

	Résultat fiscal	Résultat comptable
Secteur exonéré	2 001	2 001
Secteur soumis au taux réduit		
Secteur soumis au taux de droit commun	10 533	15 252
TOTAL	12 534	17 253

En milliers d'Euros

Un impôt différé actif de 3 989 K€ a été constaté sur les charges présentant un décalage fiscal (ORGANIC, Participation, Instruments financiers...), ainsi qu'un impôt différé passif sur les retraitements de crédit-bail et de consolidation : 2 774 K€ (cf. § 2-12).

Explication de la charge de l'impôt

	En milliers d'Euros
● Résultat net comptable	17 253
● Impôt société	7 010
● Résultat net comptable avant IS	24 263
● Impôt théorique	8 088
● Impôt constaté	7 010

Écart constaté 1 078

Explication de l'écart

● Existence d'un secteur exonéré	2 001
● Impôt théorique sur ce montant	667
● Variation liée notamment à la mise en équivalence de PHRV	592
● Déduction de report des déficits antérieurs de filiales	2
● Variation liée notamment à l'assujettissement partiel d'instruments financiers	7
● Variation liée à l'assujettissement à l'impôt allemand des filiales allemandes	- 190

TOTAL 1 078

■ 5. État du résultat global et tableau de variation des capitaux propres (KE)

En application de la norme IAS 1 révisée, l'exercice 2009 fut le premier au titre duquel est présenté l'état du résultat global figurant sous le compte de résultat consolidé. Ce tableau a pour objet de synthétiser les composantes des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres, dans la rubrique du passif du bilan « gains et pertes latents ou différés ».

Les gains et pertes comptabilisés directement dans les capitaux propres des filiales consolidées par mise en équivalence figuraient au 31/12/2008 dans la rubrique « réserves consolidées » pour un montant positif de 2 307 K€. Afin d'harmoniser la lecture du bilan, du tableau de variation des capitaux propres et de l'état du résultat global, le montant des gains et pertes latents ou différés comptabilisés dans les capitaux propres des filiales consolidées par mise en équivalence au 31/12/2008 a été reclassé au 31/12/2009 dans la rubrique « gains et pertes latents ou différés » pour 2 307 K€.

Dans le tableau de variation des capitaux propres, la colonne « autres variations non monétaires » inclut principalement :

- les variations des intérêts minoritaires liées au changement de méthode de consolidation (Cf. § 1.2) ;
- la quote-part du groupe dans les variations de capitaux propres des entreprises consolidées par mise en équivalence.

Impôts relatifs aux autres éléments du résultat global

	Brut	Impôt	Net
Résultat de la période / de l'exercice	23 570	- 5 171	18 938
Autres éléments du résultat global :			
• mouvements sur actifs disponibles à la vente	3 414	1	3 415
• mouvements sur instruments de taux	3 345	- 793	2 552
• Quote-part dans les autres éléments du résultat global des entreprises associées	985	-	985
Résultat global pour la période / l'exercice	31 314	- 5 963	25 350
Dont résultat global attribuable aux :			
• actionnaires de la société mère	-	-	24 331
• intérêts minoritaires	-	-	1 019

■ 6. Secteurs opérationnels (KE)

6-1 Niveau 1 : par secteur d'activité (K€)

COFITEM-COFIMUR est un établissement de crédit dont l'activité principale consiste dans la réalisation d'opérations de crédit-bail immobilier retraitées en prêts à la clientèle. Nous n'avons aucune dépendance vis-à-vis de nos principaux clients.

Parallèlement, notre société exerce une activité connexe de constitution d'un patrimoine d'immeubles de placement exploités en location simple.

	Prêts à la clientèle (crédit-bail)	Immeubles de placement
Produits d'exploitation	78 239	36 160
Produits d'exploitation	74 436	31 356
Autres produits	282	1 800
Reprises de dépréciations et provisions	3 521	3 004
Charges d'exploitation	56 965	15 969
Dotations aux amortissements	35 536	4 973
Dotations aux provisions	4 469	1 424
Autres charges	16 960	9 572
Charges générales d'exploitation	5 255	987
Coût de la dette	11 564	3 672
Résultat d'exploitation avant amortissement immobilisations	4 455	15 532
Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles		-135
Produits nets sur instruments financiers		-1 688
Produits nets sur actifs financiers disponibles à la vente		3 662
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AU COMPTE DE RÉSULTAT		21 826
Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence		1 777
Autres gains sur actifs		-33
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		23 570

La répartition ci-dessus correspond à la présentation usuellement retenue par la Société.

Certaines théories économiques pourraient conduire à affecter une part plus significative de frais financiers à l'activité de crédit-bail (jusqu'à 96% des encours de crédit-bail pouvant être financés par de l'endettement). Si une telle répartition était retenue, le résultat de l'activité de crédit-bail serait de 2 952 K€ et celui de l'activité sur immeubles de placement de 17 035 K€.

6-2 Niveau 2 : par secteur géographique (K€)

En milliers d'Euros

	Crédit-bail	Immeubles de placement
Répartition des principaux actifs (VNC)	477 593	270 040
Paris – Neuilly-Sur-Seine	77 312	185 881
Région parisienne	220 299	54 320
Province	179 982	8 471
Berlin	-	21 367

6-3 Information sectorielle complémentaire (K€)

Actifs et passifs sectoriels :

En milliers d'Euros

	Crédit-bail	Immeubles de placement
Valeur nette comptable des actifs sectoriels	477 593	270 040
Valeur nette comptable des passifs sectoriels	560 296	73 273
Dépôts de garantie reçus	5 819	2 040
Accroissements des actifs sectoriels	22 291	2 249

En complément du § 2-4 ci-dessus, la répartition sectorielle des créances et provisions sur créances est présentée ci-après :

Répartition par secteur d'activité des créances douteuses (en %) ⁽¹⁾ :

En %

	Restauration	Distribution	Hôtellerie	Bureaux	Locaux technologiques	Matériel	Divers	TOTAL
Crédit-bail	30,71	1,40	13,01	46,54	3,67	4,67	-	100
Immeubles de placement	-	14,60	0,65	45,78	38,96	-	0,01	100

Répartition par secteur d'activité des provisions sur créances (en %) :

En %

	Restauration	Distribution	Hôtellerie	Bureaux	Locaux technologiques	Matériel	Divers	TOTAL
Crédit-bail	36,88	1,54	15,47	36,14	4,85	5,12	-	100
Immeubles de placement	-	14,97	0,82	46,86	37,34	-	0,01	100

7. Autres informations

7-1 Effectif et rémunérations

L'effectif du groupe (hors activité hôtelière) s'établit à 13 personnes au 31/12/2010 (3 dirigeants, 3 cadres et 7 employés), contre 14 salariés au 31 décembre 2009. Le personnel relatif à l'activité hôtelière (dont la charge est enregistrée au poste « charges des autres activités » cf. note 4.1) s'établit à 19 personnes (3 cadres, 1 agent de maîtrise et 15 employés).

La Société a mis en place une prime de retraite bénéficiant à l'ensemble des salariés de la maison mère et des mandataires sociaux. La provision pour indemnités de départ à la retraite s'élève à 1 002 K€ au 31/12/2010, contre 812 K€ au 31 décembre 2009. Au cours de l'exercice 2010, une provision pour charges sociales a été comptabilisée pour un montant de 446 K€ (correspondant à 50% de l'indemnité de retraite). Du fait du départ de deux salariés (dont un départ en retraite) durant le deuxième semestre 2010, il a été procédé à une reprise de 280 K€ et à un ajustement au deuxième semestre de 25 K€ (soit une variation totale pour 2010 de 191 K€).

La provision est ajustée chaque année en fonction de l'évolution des salaires constatée dans les conditions suivantes :

- 1 an de salaire pour les salariés de plus de 50 ans et ayant 10 ans d'ancienneté, proportionnellement à l'ancienneté en deçà ;
- 6 mois de salaire pour les salariés de moins de 50 ans et ayant 10 ans d'ancienneté, proportionnellement à l'ancienneté en deçà.

Cette provision est comptabilisée dans un compte de régularisation passif.

Il n'existe pas d'actif de couverture.

Les sommes allouées aux organes d'administration et de direction se sont élevées à 1 171 K€ au 31 décembre 2010 (172 K€ de jetons de présence et 999 K€ de rémunération des dirigeants), contre 1 031 K€ au 31 décembre 2009.

(1) Compte tenu des règles comptables spécifiques aux établissements de crédit, les indemnités de résiliation contractuelles entièrement provisionnées, peuvent dans certains cas augmenter la quotité de provisions de certains secteurs.

7-2 Rémunérations sur base d'actions

Le personnel ne dispose plus au 31/12/2010 d'options d'achat d'actions de la Société.

Un plan d'épargne entreprise (PEE) a été mis en place, ainsi qu'un accord de participation et d'intéressement à titre volontaire.

Dans le cadre fixé par l'Assemblée Générale du 1^{er} avril 2005, les salariés du groupe ont bénéficié de 10 432 actions attribuées gratuitement. Une attribution de 1 900 actions gratuites a eu lieu en juillet 2010. Il en est fait rapport dans un document spécifique.

Ces paiements en actions sont évalués à leur juste valeur (déterminée sur la base de la valeur moyenne d'acquisition des titres considérés) qui est comptabilisée en charge sur l'exercice d'attribution.

HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS		
	Plan n°5	Plan n° 8
Date de l'Assemblée Générale	14 mai 1997	30 mars 2006
Nombre total d'options d'achat d'actions du plan	50 000	10 000
Dates du Conseil d'Administration	01/08/97 22/10/02 01/02/06	<p>Ce plan qui n'a pas été mis en œuvre est arrivé à échéance.</p> <p>Le Conseil ne pouvait consentir les options que dans un délai de 38 mois à compter de l'Assemblée Générale.</p>
Nombre total d'actions pouvant être achetées :	50 000	
• par les mandataires sociaux	47 000	
Luc GUINEFORT	27 000	
Olivier RICHÉ	15 500	
Guy de SOUCY	4 500	
• par les salariés	3 000	
Point de départ de l'exercice des options	Dès attribution	
Durée du plan	10 ans	
Prix d'acquisition	30,49 € 46,52 €	
Modalités d'exercice (si plusieurs tranches)	Néant	
Nombre total d'options exercées au 31 décembre 2009	50 000	
Nombre cumulé d'options annulées ou caduques	-	
Options d'achat d'actions restant à exercer	0	

Table de concordance du document de référence

N° DE RUBRIQUE ⁽¹⁾	INFORMATIONS	RAPPORT ANNUEL
		Pages
1	PERSONNES RESPONSABLES	84
2	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	7
3	INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	9-10, 27
4	FACTEURS DE RISQUE	44-46
5	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	
	Histoire et évolution de la Société	8, 34-35
	Investissements	12-15, 18-19, 59
6	APERÇU DES ACTIVITÉS	
	Principales activités	8, 12-15, 18-19
	Principaux marchés	8, 12-15, 18-19
7	ORGANIGRAMME	6-7, 27, 34-35
8	PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS	12-14
9	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT	
	Situation financière	9, 18-20, 24-25, 27-28
	Résultat d'exploitation	10, 18-20, 26, 29
10	TRÉSORERIE ET CAPITAUX	9, 20, 30-31
11	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	59
12	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	18-21
13	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	-
14	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GÉNÉRALE	6-7, 21, 36-44
15	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES	43, 48-54
16	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	42-44
17	SALARIÉS	7, 48-54, 81
18	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	6, 20-21, 57
19	OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS	34-35, 71
20	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR	
	Informations financières historiques ⁽²⁾	24-31, 66-82
	Informations financières pro-forma	-
	États financiers	24-31
	Vérifications des informations financières historiques annuelles	62, 64
	Date des dernières informations financières	-
	Informations financières intermédiaires et autres	-
	Politique de distribution des dividendes	10, 19, 35
	Procédures judiciaires ou d'arbitrage	59
	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	59
21	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	
	Capital social	6, 55-58
	Acte constitutif et statuts	34
22	CONTRATS IMPORTANTS	46
23	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	62-64
24	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	34, 59
25	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	15, 27, 35, 66

(1) Règlement CE n° 809/2004 du 29 avril 2004.

(2) En application de l'article 28 du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission Européenne, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document de Référence :

- les comptes consolidés et sociaux et les rapports des contrôleurs légaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2008 figurant aux pages 10 à 36 du Document de référence de l'exercice 2008 déposé auprès de l'AMF le 26 mars 2009.
- les comptes consolidés et sociaux et les rapports des contrôleurs légaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2009 figurant aux pages 10 à 38 du Document de référence de l'exercice 2009 déposé auprès de l'AMF le 19 mars 2010.

Attestation de la personne responsable du document de référence

Personne responsable du Document de Référence

Sophie BEUVADEN, Présidente du Conseil d'Administration

Attestation de la personne responsable du Document de Référence

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

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion ci-joint présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

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

Les informations financières historiques présentées dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux des comptes figurant en pages 62 (comptes sociaux) et 63 (comptes consolidés). »

Sophie BEUVADEN

Le 5 avril 2011



AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 5 avril 2011, conformément à l'article 212-13 de son Règlement Général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce document de référence a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité des signataires.

Opérations de crédit-bail immobilier



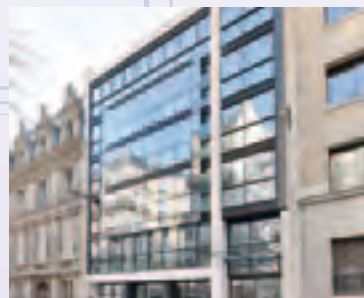
Restaurant « La Compagnie des Zincs »
Reims Thillois 51



Crèche « La Maison bleue »
Élancourt 78



7, rue du Docteur Lancereaux
Paris 8^e



COFITEM-COFIMUR

41/43, rue Saint Dominique - 75007 Paris

Tél. : 00 33 (0)1 53 70 77 77

Fax : 00 33 (0)1 53 70 77 78

www.cofitem-cofimur.fr

COFITEM-COFIMUR est cotée sur Euronext Paris CFTM.PA code ISIN FR0000034431