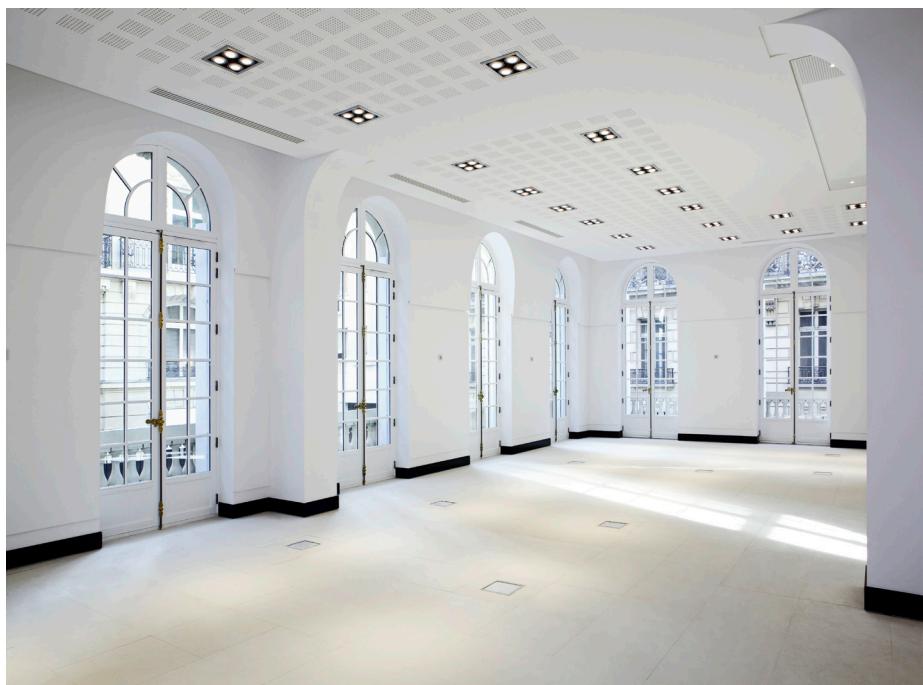




**RAPPORT SEMESTRIEL  
30 juin 2012**



**4, rue de Lasteyrie  
184, rue de la Pompe  
Paris 16**

*Immeuble entièrement restructuré  
de 1 300 m<sup>2</sup> de bureaux*



# **COFITEM-COFIMUR**

## **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

**AU 30 JUIN 2012**

*Des exemplaires du présent rapport financier semestriel sont disponibles sans frais auprès de COFITEM-COFIMUR au siège social : 43, rue Saint-Dominique, 75007 Paris ou sur son site internet [www.cofitem-cofimur.fr](http://www.cofitem-cofimur.fr).*

### **COFITEM-COFIMUR**

Société anonyme au capital de 64 322 535 € – RCS Paris B 331 250 472

Siège social : 43, rue Saint-Dominique – 75007 PARIS

Téléphone : +33 (0) 1 53 70 77 77 – Télécopie : +33 (0) 1 53 70 77 78

[www.cofitem-cofimur.fr](http://www.cofitem-cofimur.fr)



## **SOMMAIRE**

---

|  | Pages |
|--|-------|
| ADMINISTRATION DE LA SOCIETE                       | 3     |
| RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE AU 30 JUIN 2012      | 4     |
| COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2012                 | 6     |
| ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2012      | 10    |
| FONDS PROPRES ET PRINCIPAUX RATIOS AU 30 JUIN 2012 | 32    |
| RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES               | 33    |
| PERSONNE RESPONSABLE                               | 34    |



## ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

---

### **PRINCIPAUX ACTIONNAIRES ET REPARTITION DU CAPITAL**

|   | <b>31/12/2011</b> | <b>30/06/2012</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Groupe Allianz  | 20,76 %           | 20,76 %           |
| Groupe Covéa  | 18,66 %           | 18,66 %           |
| Groupe Zurich   | 12,08 %           | 12,08 %           |
| Foncière des 6 <sup>ème</sup> et 7 <sup>ème</sup> Arrondissements de Paris (SIIC) | 9,95 %            | 9,95 %            |
| Groupe Generali   | 8,74 %            | 8,74 %            |
| Jean-Paul Dumont (La Tricogne)  | 7,16 %            | 7,68 %            |
| Assurances Mutuelles Le Conservateur  | 6,85 %            | 6,85 %            |
| Public  | 15,80 %           | 15,27 %           |

### **CONSEIL D'ADMINISTRATION**

---

#### **Administrateurs**

|  |   |
|--|---|
| Sophie BEUVADEN  | Présidente du Conseil d'Administration          |
| Luc GUINEFORT  | Président d'Honneur                             |
| Jean-Paul DUMONT   | Administrateur                                  |
| Philippe LEPARGNEUR  | Administrateur                                  |
| François THOMAZEAU   | Administrateur                                  |
| FONCIERE DES 6 <sup>ème</sup> ET 7 <sup>ème</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS | Administrateur                                  |
| ZURICH VERSICHERUNGS-GESELLSCHAFT  | Administrateur                                  |
| ALLIANZ IARD   | Administrateur représenté par Juergen GERKE     |
| ALLIANZ VIE  | Administrateur représenté par Peter ETZENBACH   |
| LES ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR                                   | Administrateur représenté par Cyril LE TOUZÉ    |
| GMF VIE  | Administrateur représenté par Olivier LE BORGNE |
| GENERALI FRANCE ASSURANCES VIE   | Administrateur représenté par Eric LE GENTIL    |

#### **Censeurs**

|                 |
|-----------------|
| Maurice CADENAT |
| Michel DUFIEF   |

### **L'EQUIPE DE COFITEM-COFIMUR**

---

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

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

---

SEREG  
140, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 PARIS  
Date d'expiration du mandat : 2015

Titulaire, représenté par Denis VAN STRIEN  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

MAZARS  
61, rue Henri Regnault, 92400 COURBEVOIE  
Date d'expiration du mandat : 2015

Titulaire, représenté par Anne VEAUTE  
Membre de la Compagnie Régionale de Versailles

## RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE AU 30 JUIN 2012

---

Au 1<sup>er</sup> semestre 2012, Cofitem-Cofimur a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 47,7 M€, contre 45,0 M€ au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2011. Ce montant tient compte d'une part de l'entrée dans le périmètre de consolidation de Foncière Paris France et d'autre part de la sortie des filiales immobilières allemandes.

### **Activité de crédit-bail immobilier**

Au 30 juin 2012, la production de nouveaux contrats de crédit-bail immobilier s'est élevée à 10,6 M€ et la production totale de l'exercice 2012 devrait être limitée à environ 20 M€. Ainsi, compte tenu de la production exceptionnellement élevée de l'exercice 2011 qui avait atteint 105 M€, la moyenne des productions des exercices 2011 et 2012 sera conforme à la production moyenne des exercices précédents (environ 60 M€).

Cette production nouvelle a été réalisée essentiellement à taux variable et porte sur 6 contrats, d'un montant moyen d'environ 1,8 M€. Les immeubles financés sont situés principalement en province et sont exploités en hôtels ou restaurants.

Au 30 juin 2012, le montant total des encours de crédit-bail dans les comptes consolidés est légèrement en retrait à 498,4 M€, contre 509,6 M€ au 31 décembre 2011.

Les marges élevées des encours produits depuis le début de l'exercice contribueront à la rentabilité de l'activité de crédit-bail, confortant ainsi les résultats à venir de cette activité.

### **Activité de location simple**

Depuis le début de l'exercice, l'activité de la location simple a été particulièrement soutenue. L'immeuble de la rue Saint-Fiacre (3 000 m<sup>2</sup>) a été reloué à l'issue des travaux de rénovation et va procurer 1,3 M€ de loyers supplémentaires en année pleine. Egalement, l'ouverture de l'hôtel Marriott de Boulogne-Billancourt en mars 2012 va permettre de percevoir un loyer dès 2012 qui représentera 1,8 M€ en année pleine.

Au 30 juin 2012, les loyers consolidés des immeubles de location simple s'élèvent à 8,8 M€, contre 10,0 M€ au 30 juin 2011. Ils ne comprennent plus les loyers de l'immeuble de la rue de Dunkerque (environ 5 400 m<sup>2</sup>) libéré courant 2011, pour lequel les travaux de transformation en auberge de jeunesse ont débuté, après l'obtention du permis de construire. Ceux-ci devraient être achevés fin 2013.

L'immeuble de la rue de Lasteyrie (1 300 m<sup>2</sup>), livré en mai 2012, est en cours de commercialisation.

Le taux d'occupation du patrimoine représente plus de 95 % de la valeur nette comptable des immeubles détenus par Cofitem-Cofimur et ses filiales immobilières.

Enfin, la cession des trois immeubles de Berlin, initiée fin 2011 pour un montant de 20 M€, est devenue définitive.

### **Participations**

Au 30 juin 2012, la société a perçu 9,7 M€ de dividendes de ses participations (y compris les dividendes versés par les sociétés du groupe), en hausse par rapport au 30 juin 2011 (8,4 M€).

Après la cession en janvier dernier des titres Affine, Cofitem-Cofimur détient au 30 juin des participations dans Eurosic, Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris et Foncière Paris France.

A la suite de l'OPA initiée par PHRV, le concert formé par Cofitem-Cofimur avec PHRV, rejoint par la Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris, détient désormais 58,5 % du capital de Foncière Paris France.

Cette opération conduit Cofitem-Cofimur à faire entrer Foncière Paris France dans son périmètre de consolidation, par mise en équivalence. De ce fait il a été constaté au 30 juin 2012 un écart d'acquisition (badwill) de -20,0 M€ (y compris quote-part dans PHRV) qui vient sensiblement augmenter le résultat consolidé du groupe.

### **Résultats**

Compte tenu de ces éléments favorables, le résultat net consolidé s'élève à 23,6 M€ au 30 juin 2012, contre 9,5 M€ au 30 juin 2011.

Le résultat net social, qui ne tient pas compte de la mise en équivalence de Foncière Paris France et en l'absence de plus-value de cession, ressort à 12,7 M€, contre 14,6 M€ au 30 juin 2011, qui comprenait des reprises nettes de provisions pour 6,0 M€.

### **Refinancement et fonds propres**

Au 30 juin 2012, Cofitem-Cofimur disposait de 94 M€ de trésorerie disponible et de lignes de crédit non tirées.

Afin de couvrir son exposition contre la hausse des taux d'intérêts, Cofitem-Cofimur a souscrit un nouveau swap de taux d'intérêts (Euribor 3 mois c/ 1,098 %) d'un montant nominal de 30 M€ et d'une durée de 4 ans. La Société dispose également de 211 M€ de caps et de 280 M€ de swaps. Au 30 juin 2012, le taux moyen de refinancement de Cofitem-Cofimur ressortait à 2,40 %.

Dans le cadre de la diversification de ses sources de financement, Cofitem-Cofimur a émis le 18 juillet 2012 un emprunt obligataire d'un montant de 50 M€ et d'une durée de 5 ans, portant intérêts au taux annuel de 4,25 %. Cette émission, souscrite dans le cadre d'un placement privé, permettra à la Société de rallonger la durée moyenne de ses financements. Les obligations sont cotées sur Euronext Paris sous le code ISIN FR0011287879. Cette émission obligataire a fait l'objet d'un Prospectus visé par l'Autorité des Marchés Financiers le 16 juillet 2012 sous le n°12-349.

Au 30 juin 2012, les fonds propres consolidés, résultat inclus, s'élèvent à 321,0 M€. Ce montant ne tient pas compte des plus-values latentes sur les immeubles du patrimoine de location simple qui s'élevaient au 31 décembre 2011 à 137 M€.

#### **Principales transactions entre parties liées**

Aucune transaction entre parties liées n'a influé significativement sur la situation financière de la société ou sur ses résultats au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2012. Les informations sur les transactions avec les parties liées sont indiquées au § 1-5 de l'annexe aux comptes consolidés si celles-ci présentent un caractère significatif et/ou si leur omission a pour effet d'influencer l'image fidèle des états financiers intermédiaires.

#### **Description des principaux risques et incertitudes**

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence significative sur la situation financière et les résultats de l'émetteur sont présentés dans la partie « Gouvernement d'entreprise et contrôle interne » du Document de Référence au 31 décembre 2011 (p.45 et suivantes). Dans le cadre de l'émission de son emprunt obligataire, la Société a précisé la nature des facteurs de risques qui lui sont liés. Ces informations figurent dans la partie « Facteurs de risques » du prospectus obligataire en date du 16 juillet 2012 ayant reçu le visa AMF n°12-349. L'appréciation du management sur la nature et le niveau des risques n'a pas changé au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2012. La société considère qu'il n'y a pas eu d'évolution des facteurs de risques sur le semestre.

#### **Perspectives**

Compte tenu des locations signées au premier semestre, les loyers provenant du patrimoine de location simple poursuivront leur croissance en 2012 et 2013. Ces loyers, auxquels s'ajoutent les dividendes reçus des participations détenues dans les sociétés foncières cotées, contribueront avec l'activité de crédit-bail favorisée par le faible niveau des taux d'intérêts à la croissance de l'activité et des résultats de Cofitem-Cofimur.

## COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2012

### Bilan consolidé au 30 juin 2012 (normes IFRS)

|  | <i>En milliers d'Euros</i> |                   |                   |
|--|----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ACTIF</b>   | <b>30/06/2012</b>          | <b>30/06/2011</b> | <b>31/12/2011</b> |
| Caisse, Banques centrales, CCP                             | 13                         | 565               | 544               |
| Actifs financiers à la juste valeur par résultat           | -                          | -                 | -                 |
| Instruments dérivés de couverture                          | 156                        | 2 735             | 495               |
| Actifs financiers disponibles à la vente                   | 74 858                     | 135 832           | 126 719           |
| Prêts et créances sur les établissements de crédit         | 52 998                     | 20 680            | 30 976            |
| Prêts et créances sur la clientèle                         | 512 333                    | 521 256           | 526 834           |
| <i>Opérations avec la clientèle</i>                        | 6 021                      | 7 939             | 8 006             |
| <i>Opérations de location financement</i>                  | 498 396                    | 503 600           | 509 617           |
| <i>Créances rattachées</i>                                 | 7 916                      | 9 717             | 9 211             |
| Ecart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux   | -                          | -                 | -                 |
| Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance               | -                          | -                 | -                 |
| Actifs d'impôts courants                                   | 329                        | -                 | 165               |
| Actifs d'impôts différés                                   | 7 157                      | 3 149             | 5 727             |
| Comptes de régularisation et actifs divers                 | 13 581                     | 8 434             | 7 038             |
| Actifs non courants destinés à être cédés                  | -                          | -                 | -                 |
| Participations dans les entreprises mises en équivalence   | 126 967                    | 51 286            | 53 507            |
| Immeubles de placement                                     | 297 405                    | 311 171           | 318 525           |
| <i>Immobilisations de location simple</i>                  | 292 943                    | 303 672           | 301 208           |
| <i>Créances rattachées</i>                                 | 4 462                      | 7 499             | 17 317            |
| Immobilisations corporelles                                | 3 920                      | 1 422             | 1 482             |
| Immobilisations incorporelles                              | 49                         | 289               | 176               |
| Ecarts d'acquisition                                       | 70                         | 70                | 70                |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                                    | <b>1 089 836</b>           | <b>1 056 890</b>  | <b>1 072 258</b>  |
| <b>PASSIF</b>  | <b>30/06/2012</b>          | <b>30/06/2011</b> | <b>31/12/2011</b> |
| Banques centrales, CCP                                     | -                          | -                 | -                 |
| Passifs financiers à la juste valeur par résultat          | -                          | -                 | -                 |
| Instruments dérivés de couverture                          | 11 442                     | 2 439             | 8 763             |
| Dettes envers les établissements de crédit                 | 702 614                    | 688 726           | 705 681           |
| Dettes envers la clientèle                                 | 1 770                      | 454               | 1 930             |
| Dettes représentées par un titre                           | 5 512                      | 5 232             | 5 204             |
| Ecart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux   | -                          | -                 | -                 |
| Passifs d'impôts courants                                  | 289                        | 1 532             | 1 887             |
| Passifs d'impôts différés                                  | 2 625                      | 5 303             | 3 272             |
| Comptes de régularisation et passifs divers                | 38 122                     | 38 578            | 31 106            |
| Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés | -                          | -                 | -                 |
| Provisions pour risques et charges                         | 4 155                      | 5 820             | 3 213             |
| Dettes subordonnées  | -                          | -                 | -                 |
| FRBG   | -                          | -                 | -                 |
| <b>Capitaux propres part du groupe</b>                     | <b>320 996</b>             | <b>306 578</b>    | <b>308 581</b>    |
| <i>Capital et réserves liées</i>                           | 170 920                    | 170 920           | 170 920           |
| <i>Réserves consolidées</i>                                | 125 358                    | 105 849           | 111 600           |
| <i>Gains ou pertes latents ou différés</i>                 | 1 094                      | 20 311            | 4 028             |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                              | <b>23 624</b>              | <b>9 498</b>      | <b>22 033</b>     |
| Intérêts minoritaires                                      | 2 311                      | 2 227             | 2 622             |
| <i>Part dans les réserves consolidées et autres</i>        | 1 766                      | 1 706             | 1 705             |
| <i>Part dans le résultat de l'exercice</i>                 | 545                        | 521               | 917               |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>                                     | <b>1 089 836</b>           | <b>1 056 890</b>  | <b>1 072 258</b>  |

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

**Hors-bilan consolidé au 30 Juin 2012 (normes IFRS)**

|  | <i>En milliers d'Euros</i> |                   |                   |
|--|----------------------------|-------------------|-------------------|
|  | <b>30/06/2012</b>          | <b>30/06/2011</b> | <b>31/12/2011</b> |
| <b>HORS-BILAN</b>                                |                            |                   |                   |
| <b>ENGAGEMENTS DONNES</b>                        |                            |                   |                   |
| <b>Engagements de financement</b>                | <b>9 344</b>               | <b>12 101</b>     | <b>17 642</b>     |
| Engagements en faveur d'établissements de crédit | -                          | -                 | -                 |
| Engagements en faveur de la clientèle            | 9 344                      | 12 101            | 17 642            |
| <b>Engagements de garantie</b>                   | <b>-</b>                   | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| Engagements d'ordre d'établissements de crédit   | -                          | -                 | -                 |
| Engagements d'ordre de la clientèle              | -                          | -                 | -                 |
| <b>ENGAGEMENTS RECUS</b>                         |                            |                   |                   |
| <b>Engagements de financement</b>                | <b>34 000</b>              | <b>49 000</b>     | <b>29 000</b>     |
| Engagements reçus d'établissements de crédit     | 34 000                     | 49 000            | 29 000            |
| <b>Engagements de garantie</b>                   | <b>-</b>                   | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| Engagements reçus d'établissements de crédit     | -                          | -                 | -                 |

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

**Tableau des flux de trésorerie au 30 Juin 2012**

|  | <i>En milliers d'Euros</i> |                   |                   |
|--|----------------------------|-------------------|-------------------|
|  | <b>30/06/2012</b>          | <b>30/06/2011</b> | <b>31/12/2011</b> |
| <b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>  | <b>27 559</b>              | <b>13 101</b>     | <b>30 238</b>     |
| +/- Dotations nettes aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles           |                            |                   |                   |
| +/- Dotations nettes aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles           | 3 831                      | 2 260             | 4 555             |
| +/- Dotations nettes aux provisions  | -13 466                    | -10 520           | -39 796           |
| +/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence                                  | -6 054                     | -804              | -2 508            |
| +/- Perte nette/Gain net des activités d'investissement  | 10 751                     | 15 185            | 41 053            |
| +/- Autres mouvements  | 142                        | 579               | -2 481            |
| <b>TOTAL DES ELEMENTS NON MONETAIRES</b>   | <b>-4 796</b>              | <b>6 700</b>      | <b>822</b>        |
| +/- Flux liés aux opérations avec les établissements de crédit                                     | -2 917                     | 64 864            | 79 656            |
| +/- Flux liés aux opérations avec la clientèle   | 62 434                     | 63 394            | 136 844           |
| +/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs financiers                     | 12 323                     | 2 856             | 3 262             |
| +/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs non financiers                 | -60 821                    | -63 925           | -108 315          |
| - Impôts versés  | 2 414                      | 4 792             | 8 328             |
| <b>AUGMENTATION/DIMINUTION NETTE DES ACTIFS ET PASSIFS PROVENANT DES ACTIVITES OPERATIONNELLES</b> | <b>8 605</b>               | <b>62 397</b>     | <b>103 118</b>    |
| <b>TOTAL FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE (A)</b>                       | <b>31 369</b>              | <b>82 198</b>     | <b>134 178</b>    |
| Flux liés aux actifs financiers et aux participations  | 9 982                      | -11 571           | -11 347           |
| Flux liés aux immeubles de placement   | -4 213                     | -36 041           | -46 282           |
| Flux liés aux immobilisations corporelles et incorporelles   | 7 258                      | -38 043           | -69 202           |
| <b>TOTAL FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (B)</b>                        | <b>13 027</b>              | <b>-85 655</b>    | <b>-126 831</b>   |
| Flux de trésorerie liés provenant ou à destination des actionnaires                                | -22 855                    | -8 631            | -9 095            |
| Autres flux nets de trésorerie provenant des activités de financement                              | -                          | -                 | -                 |
| <b>TOTAL FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (C)</b>                          | <b>-22 855</b>             | <b>-8 631</b>     | <b>-9 095</b>     |
| <b>AUGMENTATION/DIMINUTION NETTE DE TRESORERIE ET DES EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>                | <b>21 541</b>              | <b>-12 088</b>    | <b>-1 748</b>     |
| Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle (A)                                    | 31 369                     | 82 198            | 134 178           |
| Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B)                                     | 13 027                     | -85 655           | -126 831          |
| Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C)                                       | -22 855                    | -8 631            | -9 095            |
| <b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A L'OUVERTURE</b>                                       | <b>31 407</b>              | <b>33 331</b>     | <b>33 331</b>     |
| Caisse, banques centrales, CCP (actif et passif)   | 544                        | 547               | 547               |
| Comptes (actif et passif) et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit              | 31 039                     | 32 784            | 32 784            |
| <b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE</b>  | <b>52 948</b>              | <b>21 243</b>     | <b>31 583</b>     |
| Caisse, Banques centrales, CCP (actif et passif)   | 13                         | 565               | 544               |
| Comptes (actif et passif) et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit              | 52 935                     | 20 678            | 31 039            |
| <b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE</b>  | <b>21 541</b>              | <b>-12 088</b>    | <b>-1 748</b>     |

## Compte de résultat consolidé au 30 Juin 2012 (normes IFRS)

|   | <i>En milliers d'Euros</i> |                   |                   |
|---|----------------------------|-------------------|-------------------|
|   | <b>30/06/2012</b>          | <b>30/06/2011</b> | <b>31/12/2011</b> |
| + Intérêts et produits assimilés  | 36 101                     | 41 505            | 94 752            |
| - Intérêts et charges assimilées  | 32 574                     | 39 898            | 80 914            |
| + Commissions (produits)  | -                          | -                 | -                 |
| - Commissions (charges)   | -                          | -                 | -                 |
| +/- Gains ou pertes sur instruments financiers à la juste valeur par résultat                 | -254                       | -495              | -1 359            |
| +/- Gains ou pertes nets sur actifs financiers disponibles à la vente                         | 3 681                      | 5 516             | 5 262             |
| + Produits des autres activités (location simple)   | 15 641                     | 16 211            | 32 503            |
| - Charges des autres activités (location simple)  | 11 542                     | 7 392             | 16 429            |
| <b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>   | <b>11 053</b>              | <b>15 447</b>     | <b>33 815</b>     |
| - Charges générales d'exploitation  | 3 695                      | 3 105             | 6 005             |
| - Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations corporelles et incorporelles | 61                         | 54                | 116               |
| <b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>   | <b>7 297</b>               | <b>12 289</b>     | <b>27 695</b>     |
| +/- Coût du risque  | -                          | -                 | -                 |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>  | <b>7 297</b>               | <b>12 289</b>     | <b>27 695</b>     |
| +/- Quote-part dans le résultat net des entreprises mises en équivalence                      | 6 054                      | 803               | 2 509             |
| +/- Gains ou pertes sur autres actifs   | 2 186                      | 9                 | 34                |
| <b>RESULTAT AVANT IMPÔT</b>   | <b>15 537</b>              | <b>13 101</b>     | <b>30 238</b>     |
| +/- Résultat exceptionnel   | -                          | -                 | -                 |
| - Impôt sur les bénéfices   | 3 390                      | 3 082             | 7 288             |
| +/- Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession                        | -                          | -                 | -                 |
| - Variation de valeur des écarts d'acquisition  | -12 023                    | -                 | -                 |
| <b>RESULTAT NET</b>   | <b>24 170</b>              | <b>10 019</b>     | <b>22 949</b>     |
| +/- Intérêts minoritaires   | 545                        | 521               | 917               |
| <b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>  | <b>23 624</b>              | <b>9 498</b>      | <b>22 033</b>     |
| Résultat par action   | 5,51 €                     | 2,21 €            | 5,14 €            |
| Résultat dilué par action   | 5,51 €                     | 2,21 €            | 5,14 €            |

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

## Etat du résultat global

|  | <i>En milliers d'Euros</i> |                   |                   |
|--|----------------------------|-------------------|-------------------|
|  | <b>30/06/2012</b>          | <b>30/06/2011</b> | <b>31/12/2011</b> |
| <b>Résultat de la période / de l'exercice</b>                                  | <b>24 170</b>              | <b>10 019</b>     | <b>22 950</b>     |
| Autres éléments du résultat global   |                            |                   |                   |
| - Mouvements sur actifs disponibles à la vente                                 | -702                       | 11 041            | 3 468             |
| - Mouvements sur instruments de taux   | -2 232                     | 1 502             | -4 059            |
| - Quote-part dans les autres éléments du résultat global des entreprises liées | -474                       | 2 958             | -32               |
| <b>Résultat global pour la période / l'exercice</b>                            | <b>20 762</b>              | <b>25 520</b>     | <b>22 327</b>     |
| Dont résultat global attribuable :   |                            |                   |                   |
| - aux actionnaires de la société-mère  | 20 217                     | 24 999            | 21 410            |
| - aux intérêts minoritaires  | 545                        | 521               | 917               |

## Variation des capitaux propres au 30 Juin 2012

Evolution des capitaux propres au cours de l'année 2011

|                         |                |                         |   |  |   |                         |  |                                  | <i>En milliers d'Euros</i>  |                |
|-------------------------|----------------|-------------------------|---|--|---|-------------------------|--|----------------------------------|-----------------------------|----------------|
|                         | 31/12/2010     | 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 2011 | 31/12/11       |
| <b>Capital</b>          | <b>62 251</b>  |                         |   |  |   | 2 072                   |  |                                  |                             | <b>64 323</b>  |
| <b>Prime d'émission</b> | <b>96 581</b>  |                         |   |  |   | 10 017                  |  |                                  |                             | <b>106 598</b> |
| <b>Réserves</b>         | <b>116 931</b> |                         |   |  |   |                         |  |                                  |                             | <b>117 333</b> |
| Réserves consolidées    | 110 366        | 17 253                  | -20 720                                   |  | -312  |                         | 5 013  |                                  |                             | 111 600        |
| Gains ou pertes latents | 4 619          |                         |   | -4 059   |   |                         | 3 468  |                                  |                             | 4 028          |
| Réserves minoritaires   | 1 946          | 1 145                   |   | -119   |   |                         |  | -1 267                           |                             | 1 705          |
| <b>Résultat</b>         | <b>18 398</b>  |                         |   |  |   |                         |  |                                  |                             | <b>22 950</b>  |
| Résultat groupe         | 17 253         | -17 253                 |   |  |   |                         |  |                                  | 22 033                      | 22 033         |
| Résultat minoritaire    | 1 145          | -1 145                  |   |  |   |                         |  |                                  | 917                         | 917            |
| <b>Total</b>            | <b>294 161</b> | -                       | -20 720                                   | -4 178   | -312  | 12 089                  | 3 468  | 3 746                            | <b>22 950</b>               | <b>311 204</b> |

Evolution des capitaux propres au cours du 1<sup>er</sup> semestre de l'année 2012

|                         |                |                         |   |  |   |                         |  |                                  | <i>En milliers d'Euros</i>  |                |
|-------------------------|----------------|-------------------------|---|--|---|-------------------------|--|----------------------------------|-----------------------------|----------------|
|                         | 31/12/2011     | 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 2012 | 30/06/12       |
| <b>Capital</b>          | <b>64 323</b>  |                         |   |  |   |                         |  |                                  |                             | <b>64 323</b>  |
| <b>Prime d'émission</b> | <b>106 598</b> |                         |   |  |   |                         |  |                                  |                             | <b>106 598</b> |
| <b>Réserves</b>         | <b>117 333</b> |                         |   |  |   |                         |  |                                  |                             | <b>128 218</b> |
| Réserves consolidées    | 111 600        | 22 033                  | -21 940                                   |  | 23  |                         | 13 642   |                                  |                             | 125 358        |
| Gains ou pertes latents | 4 028          |                         |   | -2 232   |   |                         | -702   |                                  |                             | 1 094          |
| Réserves minoritaires   | 1 705          | 917                     |   | 183  |   |                         |  | -1 039                           |                             | 1 766          |
| <b>Résultat</b>         | <b>22 950</b>  |                         |   |  |   |                         |  |                                  |                             | <b>24 169</b>  |
| Résultat groupe         | 22 033         | -22 033                 |   |  |   |                         |  |                                  | 23 624                      | 23 623         |
| Résultat minoritaire    | 917            | -917                    |   |  |   |                         |  |                                  | 545                         | 545            |
| <b>Total</b>            | <b>311 204</b> | -                       | -21 940                                   | -2 049   | 23  |                         | -702   | 12 603                           | <b>24 169</b>               | <b>323 308</b> |

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

## ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2012

### Evènements marquants de la période

FONCIERE PARIS FRANCE a été consolidée pour la première fois au 30 juin 2012 par mise en équivalence à hauteur de 16% (détenue directe par COFITEM-COFIMUR) et à travers la mise en équivalence de PHRV qui elle-même détient 35% du capital de FONCIERE PARIS FRANCE. La première consolidation a conduit à dégager un écart d'acquisition négatif de 12 M€, comptabilisé en produits au titre de la participation directe de COFITEM-COFIMUR et un écart d'acquisition de 8 M€ comptabilisé dans la quote-part de résultat mis en équivalence au titre de la participation détenue par PHRV. Cette évaluation initiale peut être affinée dans un délai de 12 mois à compter de la date d'acquisition, soit pour les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2012.

### 1- PRINCIPES ET METHODES 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 01/01/2012 au 30/06/2012 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/JOHtmldo?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'intérêt 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 2011 publiés dans le Document de Référence D.12-0324 déposé auprès de l'AMF, à l'exception des normes et interprétations nouvellement adoptées par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2012 (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 FONCIERE COFITEM (filiale à 99,71 % de COFITEM-COFIMUR), propriétaire d'un immeuble à Paris 18<sup>ème</sup> et d'un immeuble à Paris 19<sup>ème</sup>,
- la SAS HÔTELIERE DE LA VILLETTÉ (filiale à 99,99 %),
- la SAS HÔTELIERE 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-PERES FLEURY (filiale à 32,5 %) propriétaire d'un immeuble à Paris 7<sup>ème</sup>,
- ainsi que les sociétés allemandes COFITEM TAUBENSTRASSE 1 (qui détient 100 % de COFITEM TAUBENSTRASSE 2), COFITEM JACOBSTRASSE 1 (la société COFITEM JACOBSTRASSE a été cédée au premier semestre 2012) et de BERNBURGER 1 (qui détient 94 % de BERNBURGER 2) ; chaque sous filiale allemande étant propriétaire d'un immeuble à Berlin.
- La SCI COFITEM DUNKERQUE détenue à 100 % par le Groupe (via FONCIERE COFITEM).
- FONCIERE PARIS FRANCE détenue à 15,97 % par COFITEM-COFIMUR et à 34,99% par PHRV.

#### 1-2 Méthodes de consolidation

Les comptes de COFITEM-COFIMUR, de la SA FONCIERE COFITEM, de la SCI COFITEM BOULOGNE, de la SCI COFITEM LEVALLOIS, de la SCI SAINTS-PERES FLEURY, de la SCI COFITEM DUNKERQUE, de la SAS HÔTELIERE DE LA VILLETTÉ et de la SAS HÔTELIERE DE BOULOGNE sont consolidés par intégration globale, ainsi que ceux des sociétés COFITEM TAUBENSTRASSE 1, COFITEM JACOBSTRASSE 1 et BERNBURGER 1 qui ont été consolidés par intégration globale, après la sous-consolidation par palier de leur sous-filiale.

La SARL LA VILLETTÉ FOOD a été exclue du périmètre de consolidation, d'une part, car l'autre associé détient 50 % des parts et en assure la gestion en totalité et, d'autre part, du fait de son caractère peu significatif dans les capitaux propres (328 K€) et dans le résultat (56 K€).

Les comptes de PHRV et ceux de FONCIERE PARIS FRANCE 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 initialement 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.

#### **- 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 le 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.

#### **- Crédances rattachées :**

Les créances rattachées correspondent notamment aux loyers à recevoir.

#### **- Crédances 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.

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

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 :

|                          | <u>Durée d'amortissement</u>               |
|--------------------------|--|
| 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                                      |
| Travaux parkings         | 20 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.

#### **- Coût des emprunts:**

Suite à l'application obligatoire de la norme IAS 23 au 1<sup>er</sup> janvier 2009, des coûts d'emprunt ont été incorporés aux immobilisations en cours.

Les coûts d'emprunt imputables à l'acquisition et la rénovation d'un actif sont capitalisés pendant la période de rénovation de l'actif. Ces coûts d'emprunt font partie du coût total de cet actif.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2012, un montant de 379 K€ a été incorporé, contre un montant de 906 K€ au 31/12/2011.

Ces coûts sont calculés à partir du taux réel pour les financements adossés et à partir d'un taux moyen pondéré pour les financements non adossés. Ces taux s'entendent avant l'effet éventuel des instruments de couverture de taux.

Seuls les coûts des emprunts pouvant être rattachés au financement d'actifs éligibles sont capitalisés. Les autres coûts d'emprunts sont passés en charge.

**- 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 (également sur la première période ferme du bail des éventuelles franchises de loyers consenties aux locataires).

Cette disposition est différente de celle prévue par les 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.

**1.4.3. Instruments financiers**

COFITEM-COFIMUR applique les normes IAS 32 et 39 depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

**- Classification et évaluation des actifs et passifs financiers :**

Les normes IFRS imposent de définir les instruments financiers par catégorie 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 à 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 appliquée 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.

| <b>Actifs disponibles à la vente</b>         | <b>Montant en K€</b> |
|--|----------------------|
| Niveau 1 : titres dont le marché est actif   | 74 743               |
| Niveau 2 : titres dont le marché est inactif | -                    |
| Niveau 3 : titres non cotés                  | 115                  |
| <b>Total</b>                                 | <b>74 858</b>        |

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

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

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.

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.

Egalement, 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 30 juin 2012, la Société détenait pour 74,3 M€ en prix de revient de titres cotés disponibles à la vente. Une variation de valeur de +/- 5 % de ces titres impactera les fonds propres consolidés (299,1 M€) de +/- 1,25 %.

#### **- 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 12 avril 2012 a décidé le renouvellement de ce programme.

La société détenait au 30 juin 2012, 6 877 actions acquises pour 589 K€. A la même date, leur valeur boursière s'élevait à 557 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'intérêt :**

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 3,5 % (caps) pour un encours notionnel de 246 M€ (dont 30 M€ à départ différé) et de swaps pour un montant total de 305 M€ (dont 105 M€ à départ différé). Sur la base de la situation au 30/06/2012, une hausse moyenne des taux d'intérêt de 100 points de base au-delà de 0,653 % (taux Euribor 3 mois au 30/06/2012), aurait un impact négatif sur le cash-flow de -1,5 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 156 K€ au 30/06/2012 et de 495 K€ au 31/12/2011.

La partie inefficace, enregistrée en résultat, s'élève à -339 K€ au 30 juin 2012, contre -1 313 K€ au 31 décembre 2011.

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 prévenir 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 2 832 K€ au 30 juin 2012, contre une valeur négative de 8 763 K€ au 31 décembre 2011.

Un impôt différé actif a été constaté au 30 juin 2012 sur les caps et les swaps correspondants à une couverture efficace, pour un montant de 950 K€.

La partie inefficace des swaps, enregistrée en résultat, s'élevait à 11 K€ au 30 juin 2012, contre une valeur de 66 K€ au 31 décembre 2011. L'impôt différé passif sur la partie inefficace des swaps et caps s'est élevé à 45 K€.

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 30 juin 2012, 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 assujetti au contrôle de l'ACP. Au 30/06/2012, 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 (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-COFIMUR, 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<sup>er</sup> janvier 2004.

#### **1.4.7. Normes et interprétations applicables au 30 Juin 2012**

##### **- Normes et interprétations non entrées en vigueur et non adoptées par l'Union Européenne**

IFRS 9 : instruments financiers

IAS 12 : recouvrement des actifs sous-jacents

IFRS 13: évaluation à la juste valeur

IFRS 10: états financiers consolidés

IFRS 11: partenariat

IFRS 12: informations à fournir sur les participations dans d'autres entités

IAS 27 révisée : états financiers individuels

IAS 28 révisée : participation dans des entreprises associées et des co-entreprises

Amendements IAS 1 : présentation des postes et autres éléments du résultat global, nouvelle décomposition des autres capitaux

Amendement IAS 19 : engagements de retraite

Amendements IAS 32 : compensation des actifs et passifs financiers

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 FONCIERE DES 6<sup>ème</sup> ET 7<sup>ème</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), avec lesquelles elle présente des relations capitalistiques. Ils étaient les suivants au 30 juin 2012 :

|                    | COFITEM-COFIMUR                        | PHRV   | FONCIERE DES 6 <sup>ème</sup> ET 7 <sup>ème</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) |
|--------------------|--|--|---|
| Sophie BEUVADEN    | Présidente du Conseil d'Administration | Administrateur   | Administrateur  |
| Olivier RICHÉ      | Directeur Général                      | Directeur Général Délégué                                      | Directeur Général Délégué<br>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<br>Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR | Directeur Général Délégué<br>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   |
| Luc GUINEFORT      | Administrateur                         | Administrateur   | Administrateur  |

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€)

|                               | 30/06/2012     | 30/06/2011     | 31/12/2011     |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Opérations de LF immobilier   | 487 853        | 492 389        | 498 916        |
| Opérations de LF mobilier     | 10 543         | 11 211         | 10 701         |
| <b>TOTAL DES ENCOURS NETS</b> | <b>498 396</b> | <b>503 600</b> | <b>509 617</b> |

#### 2.1.2. Opérations avec la clientèle (K€)

|                                      | 30/06/2012   | 30/06/2011   | 31/12/2011   |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Comptes de la clientèle              | 11 014       | 12 933       | 8 006        |
| Créances rattachées                  | 11 201       | 20 997       | 17 310       |
| Dépréciation comptes de la clientèle | -2 618       | -3 087       | -            |
| Dépréciation créances rattachées     | -5 660       | -13 186      | -8 099       |
| <b>TOTAL NET CLIENTELE</b>           | <b>8 396</b> | <b>9 846</b> | <b>8 006</b> |
| <b>TOTAL NET CREANCES RATTACHEES</b> | <b>5 541</b> | <b>7 811</b> | <b>9 211</b> |

#### 2.1.3. Echéances de l'encours financier des opérations de location financement (K€)

|   | D<=3mois | 3m<D<=1an | 1 an<D<=5ans | D>5ans  | Total   |
|---|----------|-----------|--------------|---------|---------|
| Opérations de crédit-bail et assimilées | 9 626    | 35 431    | 179 148      | 274 661 | 498 867 |

## 2-2 Immeubles de placements

### 2.2.1. Variation des valeurs brutes (K€)

|                         | 30/06/2011     | 31/12/2011     | Augmentations        | Diminutions   | Transferts   | 30/06/2012             |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Immeubles de placement  | 346 876        | 345 068        | 5 083 <sup>(1)</sup> | 10 544        | 1 544        | 341 151 <sup>(2)</sup> |
| Comptes de la clientèle | 278            | 234            | -                    | 36            | -            | 198                    |
| Créances rattachées     | 8 583          | 17 579         | -                    | 12 825        | -            | 4 754                  |
| <b>TOTAL</b>            | <b>355 737</b> | <b>362 881</b> | <b>5 083</b>         | <b>23 405</b> | <b>1 544</b> | <b>346 103</b>         |

(1) Dont travaux activés : 5 083 K€.

(2) Dont immobilisations en cours : 35 898 K€

## 2.2.2. Variations des amortissements et dépréciations (K€)

|   | <b>30/06/2011</b> | <b>31/12/2011</b> | <b>Augmentations</b> | <b>Diminutions</b> | <b>Transferts</b> | <b>30/06/2012</b>  |
|---|-------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Amortissements des immeubles de placement | 42 205            | 43 089            | 3 810                | 1 005              | 1 544             | 47 438             |
| Dépréciations sur immeubles de placement  | 999               | 771               | -                    | -                  | -                 | 771 <sup>(3)</sup> |
| Comptes de la clientèle                   | 236               | 198               | -                    | 30                 | -                 | 168                |
| Créances rattachées                       | 1 126             | 298               | 34                   | 10                 | -                 | 322                |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>44 566</b>     | <b>44 356</b>     | <b>3 844</b>         | <b>1 045</b>       | <b>1 544</b>      | <b>48 699</b>      |

(3) Les dépréciations sur immeubles de placement d'un montant de 0,77 M€ (par rapport à une valeur nette comptable de 292,9M€) ont été déterminées dans une optique de conservation durable, incluant une possibilité de baisse des valeurs locatives.

## 2.2.3. Etat récapitulatif des immeubles de placement (K€)

| <b>Libellé</b>                                     | <b>Valeurs brutes</b> | <b>Amortissements et/ou provisions cumulées</b> | <b>Valeurs nettes</b>  |
|--|-----------------------|---|------------------------|
| Immeubles de placement                             | 341 151               | 48 209  | 292 942 <sup>(4)</sup> |
| <b>Sous-total immeubles</b>                        | <b>341 151</b>        | <b>48 209</b>                                   | <b>292 942</b>         |
| Comptes de la clientèle                            | 198                   | 168   | 30                     |
| Créances rattachées                                | 4 754                 | 322   | 4 432                  |
| <b>Sous-total clientèle et créances rattachées</b> | <b>4 952</b>          | <b>490</b>                                      | <b>4 462</b>           |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>346 103</b>        | <b>48 699</b>                                   | <b>297 404</b>         |

(4) Dont immobilisations en cours : 35 898 K€.

La valeur nette comptable des immeubles de placement s'établit à 292,9 M€ au 30/06/2012. Des expertises externes ont été réalisées sur plus de 80 % du patrimoine de la société mère au 31/12/2011.

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

- 5,75 % pour les immeubles situés dans Paris et à Neuilly-Sur-Seine,
- 7,50 % pour les autres immeubles hébergeant un restaurant,
- 7,50% pour tous les autres immeubles.

La plus-value latente des immeubles de placement en exploitation ressort ainsi à 145,5 M€, y compris dépréciations d'un montant de 0,77 M€ (cf. § 2.2.2).

Les évaluations des restaurants de chaîne et de la quasi-totalité des immeubles parisiens sont corroborées par des expertises externes réalisées au 31 décembre 2011.

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

## 2-3 Immobilisations propres (K€)

|   | <b>30/06/2011</b> | <b>31/12/2011</b> | <b>Augmentations</b> | <b>Diminutions</b> | <b>Transferts</b> | <b>30/06/2012</b>          |
|---|-------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|----------------------------|
| Immobilisations corporelles propres                                     | 2 501             | 2 617             | 2 664                | 21                 | -                 | 5 260                      |
| Amortissements sur immobilisations corporelles propres                  | 1 080             | 1 135             | 226                  | 21                 | -                 | 1 340                      |
| <b>Valeur nette comptable des immobilisations corporelles propres</b>   | <b>1 421</b>      | <b>1 482</b>      | <b>2 438</b>         | -                  | -                 | <b>3 920<sup>(1)</sup></b> |
| Immobilisations incorporelles propres                                   | 640               | 460               | -                    | 123                | -                 | 337                        |
| Amortissements sur immobilisations incorporelles propres                | 351               | 283               | 6                    | -                  | -                 | 289                        |
| <b>Valeur nette comptable des immobilisations incorporelles propres</b> | <b>289</b>        | <b>177</b>        | <b>-6</b>            | <b>123</b>         | -                 | <b>48<sup>(2)</sup></b>    |

Ces postes incluent des actifs correspondant à l'exploitation de 2 hôtels-restaurants pour un montant de 3 100 K€ (1) et de 46 K€ (2).

Les autres immobilisations corporelles propres (820 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.

## 2-4 Crédances (K€)

La décomposition des créances s'établit comme suit au 30/06/2012:

|  | <b>Valeurs brutes</b> | <b>Provisions</b> | <b>Valeurs nettes</b> |
|--|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| <u>Créances (Opération de Location financement)</u>        |                       |                   |                       |
| <b>1/ Comptes de la clientèle</b>                          | <b>11 014</b>         | <b>2 618</b>      | <b>8 396</b>          |
| Dont créances douteuses                                    | 4 993                 | 2 618             | 2 375                 |
| <b>2/ Créances rattachées</b>                              | <b>11 201</b>         | <b>5 660</b>      | <b>5 541</b>          |
| Produits à recevoir  | 408                   | -                 | 408                   |
| Créances   | 2 228                 | -                 | 2 228                 |
| Créances douteuses (y compris produits à recevoir douteux) | 8 565                 | 5 660             | 2 905                 |
| <b>TOTAL</b>   | <b>22 215</b>         | <b>8 278</b>      | <b>13 937</b>         |
| <u>Créances (immeubles de placement)</u>                   |                       |                   |                       |
| <b>1/ Comptes de la clientèle</b>                          | <b>198</b>            | <b>168</b>        | <b>30</b>             |
| Dont créances douteuses                                    | 198                   | 168               | 30                    |
| <b>2/ Créances rattachées</b>                              | <b>4 754</b>          | <b>322</b>        | <b>4 432</b>          |
| Produits à recevoir  | 79                    | -                 | 79                    |
| Créances   | 4 187                 | -                 | 4 187                 |
| Clients douteux (y compris produits à recevoir douteux)    | 488                   | 322               | 166                   |
| <b>TOTAL</b>   | <b>4 952</b>          | <b>490</b>        | <b>4 462</b>          |

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

|   | D<=3mois   | 3 mois<D=1 an | 1 an<D=5ans  | D>5ans       | Total         |
|---|------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| Créances Clients opérations de location financement | 408        | 4 728         | 2 905        | 5 896        | 13 937        |
| Créances Clients location simple                    | 79         | 30            | 4 187        | 166          | 4 462         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>487</b> | <b>4 758</b>  | <b>7 092</b> | <b>6 062</b> | <b>18 399</b> |

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 (K€) :**

|   | 30/06/2011    | 31/12/2011    | Augmentations | Diminutions   | 30/06/2012    |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Prêts à la clientèle (Opération location financement) | 22 858        | 15 400        | 10 162        | 12 004        | 13 558        |
| Immeubles de placement                                | 1 688         | 672           | 44            | 30            | 686           |
| <b>TOTAL</b>  | <b>24 546</b> | <b>16 072</b> | <b>10 206</b> | <b>12 034</b> | <b>14 244</b> |

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

- **Provisions sur créances (K€) :**

|                                | 30/06/2011    | 31/12/2011   | Dotations    | Reprises/Transfert | 30/06/2012   |
|--------------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------------|--------------|
| Opération location financement | 16 273        | 8 099        | 1 779        | 1 601              | 8 277        |
| Immeubles de placement         | 1 362         | 496          | 34           | 40                 | 490          |
| <b>Total</b>                   | <b>17 635</b> | <b>8 595</b> | <b>1 813</b> | <b>1 641</b>       | <b>8 767</b> |

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

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

A l'actif, les instruments financiers détenus se décomposent comme suit 30/06/2012 :

### 2.5.1. Instruments dérivés de couverture (K€)

|  | 30/06/2011   | 31/12/2011 | Augmentations | Diminutions | 30/06/2012 |
|--|--------------|------------|---------------|-------------|------------|
| Instruments de couverture de taux d'intérêts (Caps)  | 1 122        | 495        | -             | 339         | 156        |
| Instruments de couverture de taux d'intérêts (Swaps) | 1 613        | -          | -             | -           | -          |
| <b>TOTAL</b>   | <b>2 735</b> | <b>495</b> | <b>-</b>      | <b>339</b>  | <b>156</b> |

### 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/N-1 (dernier ANR publié)
- soit l'actif net réévalué au 30/06/N

L'écart entre la valeur d'acquisition et la juste valeur ainsi déterminée représente un impact sur les capitaux propres consolidés de 186 K€ après impôt.

Au 30 juin 2012, tous les titres ont été valorisés au dernier cours de bourse, le total des actifs financiers s'élèvent à 74 743 K€.

|                   | <b>30/06/2011</b> | <b>31/12/2011</b> | <b>Augmentations</b> | <b>Diminutions</b> | <b>30/06/2012</b> |
|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| Actifs financiers | 129 194           | 129 094           | -                    | 54 351             | 74 743            |
| <b>TOTAL</b>      | <b>129 194</b>    | <b>129 094</b>    | <b>-</b>             | <b>54 351</b>      | <b>74 743</b>     |

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.

| <b>Catégorie</b> | <b>Valeur brute comptable</b> | <b>Juste valeur</b> | <b>Valeur au bilan</b> |
|------------------|-------------------------------|---------------------|------------------------|
| Titres cotés     | 74 341                        | 74 743              | 74 743                 |
| Titres non cotés | 115                           | 115                 | 115                    |
| <b>TOTAL</b>     | <b>74 456</b>                 | <b>74 858</b>       | <b>74 858</b>          |

#### **2.5.3. Participation dans les entreprises mises en équivalence (K€)**

|                       | <b>30/06/2011</b> | <b>31/12/2011</b> | <b>Augmentations</b> | <b>Diminutions</b> | <b>30/06/2012</b> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| PHRV                  | 51 286            | 53 507            | 13 803               | -                  | 67 310            |
| FONCIERE PARIS FRANCE | -                 | -                 | 59 657               | -                  | 59 657            |
| <b>TOTAL</b>          | <b>51 286</b>     | <b>53 507</b>     | <b>73 460</b>        | <b>-</b>           | <b>126 967</b>    |

#### **2-6 Titres mis en équivalence (K€)**

##### **2.6.1. Contribution des titres mis en équivalence (K€)**

|                       | <b>% de détention</b> | <b>Valeurs nettes des titres détenus</b> | <b>Quote-part de résultat</b> | <b>Contribution au résultat</b> | <b>Contributions aux réserves consolidées groupe</b> |
|-----------------------|-----------------------|--|-------------------------------|---------------------------------|--|
| PHRV                  | 31,14                 | 67 310                                   | 5 832                         | 3 154                           | 45 720   |
| FONCIERE PARIS FRANCE | 15,97                 | 59 657                                   | -319                          | -2 333                          | 3 197  |
| <b>TOTAL</b>          |                       | <b>126 967</b>                           | <b>5 513</b>                  | <b>821</b>                      | <b>48 917</b>  |

La contribution au résultat apparaît déduction faite des dividendes reçus par COFITEM-COFIMUR (2 678 K€ versés par PHRV et 2 014 K€ versés par FONCIERE PARIS FRANCE).

#### **2.6.2. Informations financières sur les sociétés mises en équivalence (K€)**

|                       | Résultat | Chiffre d'affaires<br>Produits financiers | Actifs immobilisés | Actifs financiers | Dettes fournisseurs | Dettes sociales et fiscales | Autres Dettes | Passifs financiers |
|-----------------------|----------|---|--------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------|---------------|--------------------|
| PHRV                  | 7 400    | 18 388                                    | 75                 | 372 831           | 52                  | 295                         | 120           | 214 801            |
| FONCIERE PARIS FRANCE | 2 640    | 24 383                                    | 673 970            | 1 243             | 3 041               | 119                         | 21 782        | 369 157            |

#### **2-7 Etat (K€)**

|   |   |                 |
|---|---|-----------------|
| <b>1) Acomptes IS versés</b>            | : | <b>328 K€</b>   |
| <b>2) Impôt différé actif</b>           | : |                 |
| Sur provisions Organic et Participation | : | 98 K€           |
| Sur provision retraite                  | : | 423 K€          |
| Sur autres provisions                   | : | 27 K€           |
| Sur instruments financiers              | : | 6 426 K€        |
| Sur autres retraitements                | : | 183 K€          |
| <b>TOTAL</b>                            | : | <b>7 157 K€</b> |

#### **2-8 Comptes de régularisation et actifs divers (K€)**

Les comptes de régularisation s'analysent comme suit au 30/06/2012 :

|                             |   |                 |
|-----------------------------|---|-----------------|
| Produits à recevoir         | : | 6 079 K€        |
| Charges constatées d'avance | : | 3 134 K€        |
| <b>Total</b>                | : | <b>9 213 K€</b> |

Le poste « Autres actifs » comprend les éléments suivants :

|                          | Brut         | Provision-Amortissement | Net          |
|--------------------------|--------------|-------------------------|--------------|
| Etat                     | 1 283        | -                       | 1 283        |
| Fournisseurs             | 43           | -                       | 43           |
| Débiteurs divers         | 2 411        | -                       | 2 411        |
| Personnel                | 185          | -                       | 185          |
| Dépôts de garantie       | 388          | -                       | 388          |
| Stocks et emplois divers | 58           | -                       | 58           |
| <b>TOTAL</b>             | <b>4 368</b> | -                       | <b>4 368</b> |

Récapitulatif :

|                           |   |                  |
|---------------------------|---|------------------|
| Comptes de régularisation | : | 9 213 K€         |
| Autres actifs             | : | 4 368 K€         |
| <b>Total</b>              | : | <b>13 581 K€</b> |

## 2-9 Ecarts d'acquisition ou écart d'évaluation

|                           | Net |
|---------------------------|-----|
| Ecart d'acquisition actif | 70  |

Cet écart d'acquisition « actif » d'une valeur nette de 70 K€ depuis le 31/12/04 provient de la première consolidation de la SOCIETE CIVILE DU MONT DE MARS devenue la SA FONCIERE COFITEM en 2007.

## 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 30 juin 2012 les emprunts auprès d'établissements financiers conclus à l'origine pour une durée de plus d'un an s'élèvent à 560 808 K€. La part de ces emprunts remboursable à plus de cinq ans s'élève à 52 701 K€ et la part remboursable à moins d'un an s'élève à 114 990 K€.

Ces emprunts ne sont pas garantis.

### - Tableau récapitulatif (K€) :

|   | D<=3mois      | 3m<D<=1an      | 1an<D<=5ans    | D>5ans        | Intérêts courus | Total          | Dont total à taux variable |
|---|---------------|----------------|----------------|---------------|-----------------|----------------|----------------------------|
| Instruments de couverture (swaps)         | -             | 116            | 11 326         | -             | -               | 11 442         |                            |
| <b>Total du bilan</b>                     | <b>-</b>      | <b>116</b>     | <b>11 326</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b>        | <b>11 442</b>  | <b>11 442</b>              |
| Comptes et emprunts à terme               | 25 470        | 229 523        | 393 114        | 52 701        | 1 771           | 702 579        | 700 808                    |
| Dettes sur établissements de crédit à vue | -             | -              | -              | -             | 35              | 35             |                            |
| <b>Total du bilan</b>                     | <b>25 470</b> | <b>229 523</b> | <b>393 114</b> | <b>52 701</b> | <b>1 806</b>    | <b>702 614</b> | <b>700 808</b>             |
| Titres du marché interbancaire            | -             | -              | -              | 5 000         | -               | 5 000          |                            |
| Titres de créances négociables            | -             | -              | -              | -             | -               | -              |                            |
| Obligations                               | -             | -              | -              | -             | -               | -              |                            |
| Swaps intérêts à payer                    | -             | -              | -              | -             | 512             | 512            |                            |
| <b>Total du bilan</b>                     | <b>-</b>      | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>5 000</b>  | <b>512</b>      | <b>5 512</b>   |                            |
| Total : dettes représentées par un titre  | -             | -              | -              | 5 000         | 512             | 5 512          |                            |
| <b>Total du bilan</b>                     | <b>25 470</b> | <b>229 523</b> | <b>393 114</b> | <b>57 701</b> | <b>2 318</b>    | <b>708 126</b> | <b>712 250</b>             |

## 2-11 Impôts courants (K€)

|                  |   |        |
|------------------|---|--------|
| Etat             | : |        |
| - étranger       | : | 263 K€ |
| - Français (IS ) | : | 26 K€  |

**289 K€**

## 2-12 Impôts différés passifs (K€)

|  | 30/06/2011   | 31/12/2011   | 30/06/2012   |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Au titre du retraitement d'un crédit-bail souscrit par COFITEM-COFIMUR             | 245          | 245          | 245          |
| Au titre du retraitement de la réserve latente issue du secteur soumis à l'IS      | 12           | 12           | 12           |
| Au titre de l'apport d'une branche de crédit-bail                                  | 1            | 1            | 1            |
| Au titre du retraitement des frais d'acquisition                                   | 249          | 249          | 249          |
| Au titre du retraitement des instruments financiers                                | 4 577        | 2 348        | 1 596        |
| Au titre du retraitement des actions propres                                       | -            | -            | -            |
| Au titre du retraitement de franchise de loyer accordée en secteur location simple | 219          | 246          | 210          |
| Au titre du retraitement des intérêts à immobiliser (IAS 23)                       | -            | 171          | 312          |
| <b>TOTAL</b>   | <b>5 303</b> | <b>3 272</b> | <b>2 625</b> |

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

Les « comptes de régularisation » comprennent les éléments suivants :

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| Charges à payer          | 9 828         |
| Produits perçus d'avance | 1 307         |
| Divers                   | 12            |
| <b>Sous-Total</b>        | <b>11 147</b> |

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

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Fournisseurs :                 | 1 065         |
| Etat (TVA collectée : 2 769)   | 2 769         |
| Pool                           | 1             |
| Organismes sociaux/Personnel   | 443           |
| Divers (dont comptes courants) | 13 931        |
| Dépôts de garantie             | 8 766         |
| <b>Sous-Total</b>              | <b>26 975</b> |

### Récapitulatif :

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Comptes de régularisation | 11 147        |
| Passifs divers            | 26 975        |
| <b>Total</b>              | <b>38 122</b> |

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

|                                    | 30/06/2011   | 31/12/2011   | Augmentations | Reprises  | 30/06/2012   |
|------------------------------------|--------------|--------------|---------------|-----------|--------------|
| Provisions pour risques et charges | 4 623        | 2 014        | 1 000         | 88        | 2 926        |
| Provisions pour retraite           | 1 197        | 1 199        | 30            | -         | 1 229        |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>5 820</b> | <b>3 213</b> | <b>1 030</b>  | <b>88</b> | <b>4 155</b> |

## 2-15 Capital social - Variation des capitaux propres

Le capital social de COFITEM-COFIMUR est composé de 4 288 169 actions de 15 € nominal, soit 64 322 535 €.

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

|                                     | <b>30/06/2011</b> | <b>31/12/2011</b> | <b>30/06/2012</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Réserve légale                      | 6 225             | 6 225             | 6 433             |
| Réserve facultative                 | 1 814             | 1 814             | 1 814             |
| Réserves recyclables <sup>(1)</sup> | 20 311            | 4 028             | 1 094             |
| (Actions propres)                   | 434               | -312              | 557               |
| Réserve latente                     | 270               | 270               | 194               |
| Autres réserves <sup>(2)</sup>      | 65 013            | 71 510            | 84 418            |
| Report à nouveau                    | 32 093            | 32 093            | 31 942            |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>126 160</b>    | <b>115 628</b>    | <b>126 452</b>    |

(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) (K€)**

|  | <b>A - 3mois</b> | <b>3 mois - 1 an</b> | <b>1 an - 5ans</b> | <b>A +5ans</b> |
|--|------------------|----------------------|--------------------|----------------|
| Contrats d'échange de taux d'intérêt (swaps) | 20 000           | -                    | 285 000            | -              |
| Contrats de garantie de taux plafond (caps)  | 20 000           | -                    | 226 000            | -              |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>40 000</b>    | <b>-</b>             | <b>511 000</b>     | <b>-</b>       |

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

|  | <b>30/06/2011</b> | <b>31/12/2011</b> | <b>30/06/2012</b> |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>     |                   |                   |                   |
| Caisse / Banque de France                          | 565               | 544               | 13                |
| Etablissements de crédit                           | 20 558            | 30 920            | 52 819            |
| OPCVM  | 120               | 119               | 116               |
| <b>Total tableau des flux de trésorerie</b>        | <b>21 243</b>     | <b>31 583</b>     | <b>52 948</b>     |
| <b>Bilan</b>                                       |                   |                   |                   |
| Caisse / Banque de France                          | 565               | 544               | 13                |
| Etablissements de crédit                           | 20 558            | 30 920            | 52 819            |
| Intérêts à recevoir                                | 117               | 51                | 174               |
| Prêt à terme                                       | 5                 | 5                 | 5                 |
| <b>Total créances sur établissements de crédit</b> | <b>21 245</b>     | <b>31 520</b>     | <b>53 011</b>     |

**3- INFORMATIONS SUR LE HORS-BILAN (K€)**

Les engagements hors bilan se composent de:

|   | 30/06/2011 |        | 31/12/2011 |        | 30/06/2012 |        |
|---|------------|--------|------------|--------|------------|--------|
|   | Reçus      | Donnés | Reçus      | Donnés | Reçus      | Donnés |
| Engagements de financement reçus d'établissements de crédit     | 49 000     | -      | 29 000     | -      | 34 000     | -      |
| Engagements de financement en crédit-bail et en location simple | -          | 12 101 | -          | 17 642 | -          | 9 384  |
| Engagements de garantie d'établissements de crédit              | -          | -      | -          | -      | -          | -      |

### 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. A la date d'arrêté, ces lignes de crédit confirmées et non utilisées s'élevaient à 34 000 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 (K€)

### 4-1 Produit net bancaire

|   | CHARGES       | PRODUITS      |
|---|---------------|---------------|
| Intérêts et produits assimilés                          | 9 049         | 73            |
| Activité de location financement                        | 23 525        | 36 028        |
| <b>Sous total opérations financières</b>                | <b>32 574</b> | <b>36 101</b> |
| Charges et produits sur immeubles de placement          | 10 334        | 14 433        |
| Charges refacturées sur immeubles de placement          | 1 208         | 1 208         |
| <b>Sous-total opérations sur immeubles de placement</b> | <b>11 542</b> | <b>15 641</b> |
| Revenus des titres à revenu variable                    | -             | -             |
| Instruments financiers à la juste valeur                | <b>254</b>    |               |
| Actifs financiers disponibles à la vente                |               | 3 681         |
| <i>Gains ou Pertes nets des actifs financiers</i>       |               | 3 681         |
| Charges et produits des autres activités                | -             | -             |
| <b>Sous-total</b>                                       | <b>44 370</b> | <b>55 423</b> |
| <b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>                             |               | <b>11 053</b> |

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)                 | <b>CHARGES</b> | <b>PRODUITS</b> |
|---------------------------------------|----------------|-----------------|
| Production vendue                     |                | 5 401           |
| Achats et autres frais administratifs | 3 414          |                 |
| Impôts                                | 154            |                 |
| Rémunération du personnel             | 773            |                 |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>4 341</b>   | <b>5 401</b>    |

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

|  | <b>30/06/2012</b> |
|--|-------------------|
| Dividendes   | 3 890             |
| Provision dépréciation titres et autres charges sur titres                                     | -91               |
| Produits ou Pertes nets sur cession et valorisation d'actifs financiers disponibles à la vente | -118              |
| <b>Sous Total</b>  | <b>3 682</b>      |
| Gains ou pertes nets des instruments financiers à la juste valeur                              | -254              |
| <b>Sous Total</b>  | <b>-254</b>       |
| <b>TOTAL</b>   | <b>3 428</b>      |

#### 4-3 Variation de valeur des instruments financiers

|   | <b>30/06/11</b> | <b>31/12/11</b> | <b>31/12/11<br/>Impôt<br/>différé</b> | <b>31/12/11</b> | <b>30/06/12</b> | <b>30/06/12<br/>Impôt<br/>différé</b> | <b>30/06/12</b> |
|---|-----------------|-----------------|---------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------------------------|-----------------|
| <b>Variation comptabilisée par le compte de résultat</b>              |                 |                 |                                       |                 |                 |                                       |                 |
| Actifs financiers disponibles à la vente (cession effective) Produits | -117            | - 1 359         | 264                                   | - 1 095         | -118            | 74                                    | -44             |
| Actifs financiers disponibles à la vente (cession effective) Charges  |                 |                 |                                       | 0               | 266             | 130                                   |                 |
| Instruments de taux d'intérêts  | - 117           | - 1 359         | 264                                   | - 1 095         | -254            | 74                                    | - 180           |
| Caps Produits   |                 |                 |                                       |                 |                 |                                       |                 |
| Caps Charges  | 183             | 1 425           | -286                                  | 1 139           | 265             | -78                                   | 187             |
| Part inefficace des swaps de couverture Charges                       |                 |                 |                                       |                 |                 |                                       |                 |
| Part inefficace des swaps de couverture Produits                      | 66              | 66              | 22                                    | 44              | 11              | 4                                     | 7               |

|  | <b>Réserve recyclables nettes 30/06/11</b> | <b>Réserve recyclables nettes 31/12/11</b> | <b>Réserve brute 30/06/12</b> | <b>Impôts 30/06/12</b> | <b>Réserve recyclables nettes 30/06/12</b> | <b>Variation Des réserves recyclables 30/06/12</b> |
|--|--|--|-------------------------------|------------------------|--|--|
| <b>Variation comptabilisée par les capitaux propres</b>  |  |  |                               |                        |  |  |
| Actifs financiers disponibles à la vente Actif   | 20 013                                     | 3 881                                      | - 4 632                       | 1 223                  | -3 409                                     | -7 290   |
|  | 16 483                                     | 8 902                                      | -1 053                        | 351                    | -702                                       | -9 604   |
| Instruments de taux d'intérêts   | -1 022                                     | -6 583                                     | - 3 104                       | 872                    | -2 232                                     | 4 351  |
| Part efficace des swaps de couverture  | -667                                       | -6 239                                     | - 2 832                       | 872                    | -1 960                                     | 4 279  |
| Part efficace des caps de couverture -   | -355                                       | -344                                       | -272                          | 0                      | -272                                       | 72   |
| <b>Variation comptabilisée par les capitaux propres des sociétés consolidées par mise en équivalence</b> |  |  |                               |                        |  |  |
| Actifs financiers disponibles à la vente   | 4 552                                      | 1 603                                      | -147                          |                        | -147                                       | -1 750   |
| Instruments de taux d'intérêts   |  | -41  | -327                          |                        | -327                                       | -286   |

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

La ventilation est la suivante :

|                             | <b>30/06/2011</b> | <b>31/12/2011</b> | <b>30/06/2012</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Rémunération du personnel   | 1 488             | 2 636             | 2 062             |
| Autres frais administratifs | 1 146             | 2 339             | 1 219             |
| Jetons de présence          | 86                | 172               | 99                |
| Impôts                      | 385               | 856               | 315               |
| <b>TOTAL</b>                | <b>3 105</b>      | <b>6 003</b>      | <b>3 695</b>      |

#### 4-5 Coût du risque

Ce poste comprend les dotations et reprises de provisions pour dépréciation des créances sur la clientèle, sur établissements de crédit, sur titres à revenu fixe d'investissement (en cas de risque de défiance avérée 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 irrécupérables 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 30/06/2012

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| IS exigible                 | 3 870 K€ |
| Variation d'impôts différés | -480 K€  |
| Impôts sur les sociétés     | 3 390 K€ |

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 1<sup>er</sup> janvier 1996, ainsi que les opérations issues de la fusion avec COFIMUR. Les sociétés intégrées relèvent d'un régime fiscal de droit commun.

Le secteur exonéré s'est éteint du fait de la disparition des dossiers antérieurs à 1996, leur durée étant de 15 ans au maximum. Il n'existe donc plus de secteur exonéré.

|  | <b>Résultat comptable</b> |
|--|---------------------------|
| Secteur exonéré                        | -                         |
| Secteur soumis au taux réduit          | -                         |
| Secteur soumis au taux de droit commun | 23 624                    |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>23 624</b>             |

Un impôt différé actif de 7 157 K€ a été constaté sur les charges présentant un décalage fiscal (ORGANIC, Participation, Instruments financiers ; cf. § 2-7), ainsi qu'un impôt différé passif sur les retraitements de crédit-bail et de consolidation : 2 625 K€ (cf. § 2-12)

**Explication de la charge de l'impôt (K€)**

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Résultat net comptable          | 23 624 |
| Impôt société                   | 3 390  |
| <hr/>                           |        |
| Résultat net comptable avant IS | 27 014 |
| Impôt théorique                 | 9 005  |
| Impôt constaté                  | 3 390  |
| <hr/>                           |        |
| Ecart constaté                  | 5 615  |

**Explication de l'écart**

|  |       |
|--|-------|
| Ecart d'acquisition : non soumis à IS  | 4 008 |
| Résultat des sociétés mises en équivalence                                     | 2 018 |
| Déduction de retraitement du résultat de filiales                              | -183  |
| Variation liée notamment à l'assujettissement d'instruments financiers         | -218  |
| Variation liée à l'assujettissement à l'impôt allemand des filiales allemandes | -10   |
| <hr/>  |       |
|  | 5 615 |

**5- ETAT DU RESULTAT GLOBAL ET TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (K€)**

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 ».

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

- les variations des intérêts minoritaires ;
- 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 (K€)**

|  | <b>BRUT</b> | <b>IMPOT</b> | <b>NET</b> |
|--|-------------|--------------|------------|
| Résultat de la période / de l'exercice   | 27 560      | -3 390       | 24 170     |
| Autres éléments du résultat global :   |             |              |            |
| - Mouvements sur actifs disponibles à la vente                                     | -1 053      | 351          | -702       |
| - Mouvements sur instruments de taux   | -3 103      | 871          | -2 232     |
| - Quote-part dans les autres éléments du résultat global des entreprises associées | -474        |              | -474       |
| Résultat global pour la période / l'exercice                                       | 22 930      | -2 168       | 20 762     |
| Dont résultat global attribuable aux :   |             |              |            |
| - actionnaires de la société mère  |             |              | 20 217     |
| - intérêts minoritaires  |             |              | 545        |

**6- SECTEURS OPERATIONNELS (K€)**

**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. La Société ne présente aucune dépendance vis-à-vis de ses principaux clients.

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

|  | <b>Prêts à la clientèle<br/>(crédit bail)</b> | <b>Immeubles de placement</b> |
|--|---|-------------------------------|
| <b>Produits d'exploitation</b>                                     | <b>36 028</b>                                 | <b>14 433</b>                 |
| Produits d'exploitation  | 34 217  | 13 322                        |
| Autres produits  | 67  | 1 071                         |
| Reprises de dépréciations et provisions                            | 1 744   | 40                            |
| <b>Charges d'exploitation</b>                                      | <b>23 525</b>                                 | <b>10 334</b>                 |
| Dotations aux amortissements                                       | 12 136  | 3 831                         |
| Dotations aux provisions   | 2 876   | 29                            |
| Autres charges   | 8 513   | 6 474                         |
| <b>Charges générales d'exploitation</b>                            | <b>2 980</b>                                  | <b>715</b>                    |
| <b>Coût de la dette</b>  | <b>7 984</b>                                  | <b>992</b>                    |
| <b>Résultat d'exploitation avant amortissement immobilisations</b> | <b>1 539</b>                                  | <b>2 392</b>                  |
| Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles        |   | -61                           |
| Produits nets sur instruments financiers                           |   | -254                          |
| Produits nets sur actifs financiers disponibles à la vente         |   | 3 681                         |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION AU COMPTE DE RESULTAT</b>               |   | <b>7 297</b>                  |
| Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence   |   | 6 054                         |
| Autres gains sur actifs  |   | 2 186                         |
| <b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>  |   | <b>15 537</b>                 |

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 1 859 K€ et celui de l'activité sur immeubles de placement de 2 072 K€.

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

|  | <b>Crédit-bail</b> | <b>Immeubles de placement</b> |
|--|--------------------|-------------------------------|
| <b>Répartition des principaux actifs (VNC)</b> | <b>498 396</b>     | <b>292 943</b>                |
| Paris – Neuilly-Sur-Seine                      | 76 611             | 194 717                       |
| Région parisienne                              | 257 094            | 64 847                        |
| Province                                       | 164 690            | 33 379                        |

#### 6-3 Information sectorielle complémentaire (K€)

##### - Actifs et passifs sectoriels :

|   | <b>Crédit-bail</b> | <b>Immeubles de placement</b> |
|---|--------------------|-------------------------------|
| Valeur nette comptable des actifs sectoriels  | 498 396            | 292 943                       |
| Valeur nette comptable des passifs sectoriels | 622 893            | 82 916                        |
| Dépôts de garantie reçus                      | 5 148              | 2 320                         |
| Accroissements des actifs sectoriels          | 10 162             | 44                            |

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 %) <sup>(1)</sup> :**

|                        | Restauration | Distribution | Hôtellerie | Bureaux | Locaux technologiques | Matériel | Divers | TOTAL |
|------------------------|--------------|--------------|------------|---------|-----------------------|----------|--------|-------|
| Crédit-bail            | 30,46        | 2,01         | 13,10      | 51,04   | 0,01                  | 3,38     | -      | 100   |
| Immeubles de placement | -            | -            | -          | 62,86   | 37,14                 | -        | -      | 100   |

(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.

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

|                        | Restauration | Distribution | Hôtellerie | Bureaux | Locaux technologiques | Matériel | Divers | TOTAL |
|------------------------|--------------|--------------|------------|---------|-----------------------|----------|--------|-------|
| Crédit-bail            | 33,46        | 0,04         | 10,24      | 52,13   | 0,08                  | 4,04     | -      | 100   |
| Immeubles de placement | -            | 1,21         | 0,00       | 58,47   | 40,32                 | -        | -      | 100   |

## 7- AUTRES INFORMATIONS

### 7-1 Effectif et rémunérations

L'effectif du Groupe (hors activité hôtelière) s'établit à 14 personnes au 30/06/2012 (3 dirigeants, 4 cadres et 7 employés), identique au 31/12/2011.

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 42 personnes (4 cadres, 9 agents de maîtrise, 26 employés 2 apprentis et 1 contrat de professionnalisation).

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 1 199 K€ au 31/12/2011, charges sociales comprises, contre 1 229 K€ au 30/06/2012. 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 ;
- 6 mois de salaire pour les salariés de moins de 50 ans et ayant 10 ans d'ancienneté, proportionnellement à l'ancienneté.

Cette provision est comptabilisée dans un compte de provision pour charges.

Il n'existe pas d'actif de couverture.

Les sommes allouées aux organes d'administration et de direction de la société mère se sont élevées à 957 K€ au 31 décembre 2011 (172 K€ de jetons de présence et 785 K€ de rémunération des dirigeants), contre 693 K€ au 30/06/2012 (99 K€ de jetons de présence et 593 K€ de rémunération des dirigeants).

### 7-2 Rémunérations sur base d'actions

Le personnel ne dispose pas 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.

Le Conseil d'Administration a attribué gratuitement 600 actions au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2012.

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.

### 7-3 TITRES NON CONSOLIDES DETENUS A PLUS DE 10%

| SOCIETE       | % DETENTION DIRECTE ET INDIRECTE | RESULTAT DERNIER EXERCICE CLOS (K€) | DATE D'ARRETE | JUSTE VALEUR |
|---------------|----------------------------------|-------------------------------------|---------------|--------------|
| VILLETTE FOOD | 50,00 %                          | 111                                 | 31 12 2011    | 5 K€         |

## **FONDS PROPRES ET PRINCIPAUX RATIOS AU 30 JUIN 2012**

---

Calculs conformes aux règlements de l'Autorité de Contrôle Prudentiel

| <b><i>En milliers d'Euros</i></b>                               | <b>30/06/2012</b> | <b>31/12/2011</b> |                          |
|---|-------------------|-------------------|--------------------------|
|   |                   |                   | <b>Rappel des minima</b> |
| Fonds propres   |                   |                   |                          |
| Calculs suivant règlement de l'Autorité de Contrôle Prudentiel* | 244 800           | 244 791           |                          |
| Fonds propres de base (hors TSR)                                |                   |                   |                          |
| Calculs suivant règlement de l'Autorité de Contrôle Prudentiel  | 244 678           | 244 597           |                          |
| Total des encours pondérés                                      |                   |                   |                          |
| Calculs suivant règlement de l'Autorité de Contrôle Prudentiel  | 642 967           | 665 314           |                          |
| Ratio de solvabilité sur fonds propres de base (hors TSR)       | 38,07 %           | 36,76 %           | 4 %                      |
| Nouveau Coefficient de liquidité (M)                            | 223 %             | 150 %             | 100 %                    |
| Ratio de solvabilité sur fonds propres (Bâle II)                | 28,10 %           | 27,36 %           | 8 %                      |
| Surplus de Fonds Propres  | 175 094           | 173 222           |                          |

\* Note : les montants figurant sur cette page peuvent légèrement différer des comptes sociaux. En effet, la réglementation de l'Autorité de Contrôle Prudentiel conduit à effectuer certains retraitements.

# **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE AU 30 JUIN 2012**

---

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société COFITEM-COFIMUR SA, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2012, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

## **1. Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

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

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Evénements marquants » de l'annexe aux comptes semestriels consolidés relative à la détermination de l'écart d'acquisition lié à l'opération réalisée sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2012.

## **2. Vérification spécifique**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Fait à Courbevoie et Paris, le 31 juillet 2012.

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS  
Anne VEAUTE

SEREG  
Denis VAN STRIEN

## **PERSONNE RESPONSABLE**

---

### **Personne responsable du rapport financier semestriel**

Madame Sophie BEUVADEN, Présidente du Conseil d'Administration.

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

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes complets pour le semestre écoulé 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 que le rapport semestriel d'activité figurant en page 4 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées, ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

Sophie BEUVADEN





*Siège Social :*  
41/43, rue Saint-Dominique  
75007 Paris  
Tél : + 33 (0) 1 53 70 77 77  
Fax : + 33 (0) 1 53 70 77 78

*La Société est cotée sur Euronext Paris*  
*Code mnémonique : SRG - Code ISIN : FR0000034431*