

COFITEM-COFIMUR



Patrimoine de location simple : Restaurant La Criée
68, quai de Seine
Paris 19^{ème}

RAPPORT SEMESTRIEL 30 juin 2009



Crédit-bail immobilier : Hôtel 3* 82 chambres
Quality Hôtel Sainte Catherine
Bordeaux (33)

COFITEM-COFIMUR

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

AU 30 JUIN 2009

Des exemplaires du présent rapport financier semestriel sont disponibles sans frais auprès de COFITEM-COFIMUR au siège social : 184, rue de la Pompe, 75116 Paris ou sur son site internet www.cofitem-cofimur.fr.

COFITEM-COFIMUR

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

Siège social : 184, rue de la Pompe – 75116 PARIS

Téléphone : 01 53 70 77 77 – Télécopie : 01 53 70 77 78

www.cofitem-cofimur.fr – www.locaparis.com

SOMMAIRE

	Pages
QUELQUES DONNEES RESUMEEES	3
RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE AU 30 JUIN 2009	4
COMPTES SOCIAUX AU 30 JUIN 2009	6
COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2009	8
ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2009	12
FONDS PROPRES ET PRINCIPAUX RATIOS AU 30 JUIN 2009	34
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	35
PERSONNE RESPONSABLE	36

QUELQUES DONNEES RESUMEEES

BENEFICE ET DISTRIBUTION

	Bénéfice consolidé récurrent**	Bénéfice social récurrent**	Bénéfice social après impôt	Bénéfice social avant impôt	Dividendes (hors avoir fiscal)	Dividendes (avoir fiscal compris)	
<i>En millions d'Euros</i>					<i>En Euros</i>		
1^{er} semestre 2009	10,54	13,27	13,27	14,49	-	-	Historique du capital
Exercice 2008 (IFRS)	14,32 ²	20,07 ¹	15,01	16,96	4,50	4,50	Le capital initial de 30 000 000 FF, de la société créée le 9 novembre 1984, a été porté par opérations successives à 62 250 705 €. Le capital social est composé de 4 150 047 actions de 15 € de nominal.
Exercice 2007 (IFRS)	20,90 ³	19,85	28,81	37,10	5,50 ⁸	5,50 ⁸	
Exercice 2006 (IFRS)	20,10 ⁴	18,80	37,74	42,60	4,10	4,10	
Exercice 2005 (IFRS)	17,00 ⁵	17,00	15,60	18,52	3,90	3,90	
Exercice 2004	15,80 ⁶	15,80	15,22	18,51	3,70	3,70	
Exercice 2003	12,60 ⁷	12,60	11,88	14,20	3,15	3,70	
Exercice 2002			10,16	11,71	3,12	3,55	
Exercice 2001			10,08	10,71	3,25	3,45	
Exercice 2000			10,07	10,07	3,35	3,35	
Exercice 1999			9,69	9,69	3,28	3,28	
Exercice 1998			9,15	9,15	3,20	3,20	
Exercice 1997			8,66	8,66	3,12	3,12	
Exercice 1996			8,47	8,47	3,05	3,05	
Exercice 1995			6,34	6,34	3,05	3,05	
Exercice 1994			6,16	6,16	3,05	3,05	
Exercice 1993			6,03	6,03	3,05	3,05	
Exercice 1992			4,72	4,75	3,05	3,09	
Exercice 1991			4,30	4,30	2,97	2,97	
Exercice 1990			3,77	3,77	2,77	2,77	
Exercice 1989			3,33	3,33	2,54	2,54	
Exercice 1988			2,88	2,88	2,29	2,29	
Exercice 1987			2,33	2,33	1,98	1,98	
Exercice 1986			1,82	1,82	1,69	1,69	
Exercice 1985			0,63	0,63	1,34	1,34	

* Données pro forma à titre indicatif.

** Hors plus-values exceptionnelles, sauf pour l'exercice 2008.

1 Résultat approché des opérations courantes, retraité des éléments exceptionnels.

2 Après un solde net des opérations sur titres de -9,2 M€ comprenant des provisions pour 16,6 M€ avant impôts et après une plus-value sur immeuble de 4,9 M€.

3 Y compris les plus-values exceptionnelles, le résultat consolidé atteint 33,18 M€.

4 Y compris la plus-value exceptionnelle de 38 M€ sur la cession de SIIC de Paris et l'impact des variations de périmètre, le résultat consolidé atteint 61,5 M€.

5 Y compris une plus-value exceptionnelle de PHRV, le résultat consolidé atteint 19,3 M€.

6 Le bénéfice consolidé récurrent atteint 16,3 M€ en IFRS.

7 Non compris la plus-value exceptionnelle de cession de Vendôme-Victoires de 4,9 M€.

8 Le dividende de 5,50 € comprenait d'une part 4,30 € sur le résultat récurrent et d'autre part 1,20 € au titre de la plus-value sur la cession de SIIC de Paris.

ENGAGEMENTS DE CREDIT-BAIL

	Engagements nouveaux	Nombre d'engagements nouveaux	Montant moyen des engagements par dossiers
<i>En millions d'Euros</i>			
1^{er} semestre 2009	36,36	16	2,27
Exercice 2008	60,37	17	3,55
Exercice 2007	54,46	26	2,09
Exercice 2006*	42,50	20	2,12
Exercice 2005**	49,12	30	1,64
Exercice 2004	46,97	37	1,27
Exercice 2003***	46,95	39	1,20
Exercice 2002	36,50	18	2,00
Exercice 2001	36,00	24	1,50
Exercice 2000	30,92	22	1,40
Exercice 1999	17,23	24	0,72
Exercice 1998	15,26	25	0,61
Exercice 1997	13,86	9	1,54
Exercice 1996	22,90	11	2,07
Exercice 1995	29,49	18	1,63
Exercice 1994	29,88	24	1,23
Exercice 1993	39,41	26	1,51
Exercice 1992	35,58	18	1,27
Exercice 1991	31,44	25	1,25

* Non compris l'apport de crédit-bail de SIIC de Paris de 142,8 M€, soit un total de 185,3 M€.

** Non compris l'apport de crédit-bail de SIIC de Paris 8^{ème} de 28,2 M€, soit un total de 77,32 M€.

*** Y compris la production 2003 de l'ex Restauration-Investissement dont l'absorption a entraîné une augmentation de l'encours net de crédit bail de 98,1 M€.

Loyers de location simple et dividendes perçus des participations foncières

	<i>En millions d'Euros</i>
1^{er} semestre 2009**	15,42
Exercice 2008**	21,53
Exercice 2007	16,10
Exercice 2006*	14,01
Exercice 2005	9,88
Exercice 2004	9,99
Exercice 2003	9,47
Exercice 2002	7,72
Exercice 2001	4,95
Exercice 2000	4,49
Exercice 1999	3,29
Exercice 1998	1,94
Exercice 1997	1,45

* Non compris 1,1 M€ de dividendes exceptionnels.

** Y compris les loyers perçus par la Foncière Cofitem et par les filiales allemandes.

Cash-flow*

	<i>En millions d'Euros</i>
1^{er} semestre 2009	42,65
Exercice 2008	84,31
Exercice 2007	78,46
Exercice 2006	78,12
Exercice 2005	59,63
Exercice 2004	55,35
Exercice 2003	53,31
Exercice 2002	51,35

* Y compris amortissements de crédit-bail.

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE AU 30 JUIN 2009

Au 30 juin 2009, le cash flow s'est élevé à 42,7 M€, en légère croissance par rapport aux 42,1 M€ de la moitié de l'exercice 2008.

Le chiffre d'affaires social au 30 juin 2009 s'est élevé à 68,4 M€ (y compris les dividendes reçus pour 6,9 M€), contre 72,5 M€ (y compris les dividendes reçus pour 5,9 M€) pour le 1^{er} semestre 2008. Le chiffre d'affaires consolidé (non représentatif en raison du retraitement de l'activité de crédit-bail) atteint 39,8 M€, contre 38,0 M€ au 30 juin 2008.

Activité de crédit-bail immobilier

Au 30 juin 2009, la production de nouveaux contrats de crédit-bail immobilier s'est élevée à 36,4 M€, soit un montant sensiblement équivalent à celui de 35,9 M€ réalisé au titre du 1^{er} semestre 2008.

Cette production nouvelle a été réalisée en totalité à taux fixe et porte sur 16 contrats, dont le plus important n'excède pas 6,5 M€.

La production porte pour 50 % sur le financement d'hôtels de 2 et 3 étoiles.

Au 30 juin 2009, le montant total des encours de crédit-bail immobilier s'élève à 464,6 M€, contre 479,4 M€ au 31 décembre 2008. Cette légère diminution est due à la décroissance rapide des encours à faible marge provenant du portefeuille de contrats apportés par SIIC DE PARIS.

Le contentieux né courant 2008 avec une chaîne d'hôtels évolue favorablement, ce qui a permis de reprendre partiellement des provisions, à hauteur de 910 K€, en raison d'un premier paiement de sommes antérieurement provisionnées. Selon toute vraisemblance, d'autres reprises de provisions pourraient avoir lieu au cours du second semestre au titre de cet impayé qui avait été entièrement provisionné.

Aucun nouveau contentieux significatif ne s'est manifesté depuis le début 2009.

Activité de location simple

Au 30 juin 2009, avec la location de l'ensemble immobilier d'environ 9 000 m² situé 26-28, rue des Saints-Pères à Paris 7^{ème}, dont COFITEM-COFIMUR détient 32,5 % par l'intermédiaire de la SCI SAINTS-PERES FLEURY, et la signature d'un bail à long terme portant sur l'immeuble de 2 885 m² situé Taubenstrasse à Berlin, la quasi-totalité du patrimoine est louée.

Les produits des activités de location simple se sont élevés au 30 juin 2009 à 14,1 M€, contre 12,5 M€ au 30 juin 2008. Ils proviennent d'une part, des loyers des immeubles de placement pour 7,2 M€ et d'autre part, pour 6,8 M€, des dividendes reçus des participations dans PHRV et dans les sociétés foncières acquises en 2007 et 2008.

Y compris les revenus perçus par les filiales (FONCIERE COFITEM et SCI de Berlin), les loyers et dividendes consolidés à caractère foncier atteignent 15,4 M€ au titre du 1^{er} semestre 2009, contre 12,9 M€ au 30 juin 2008.

A compter du début 2010, COFITEM-COFIMUR encaissera sa quote-part de 32,5 % des loyers de la SCI SAINTS-PERES FLEURY, à la suite de la location de l'immeuble de la rue des Saint Pères (Paris 7^{ème}) qui sera alors contributif de loyers en année pleine.

Toutes les autorisations administratives étant obtenues, les travaux de construction des immeubles en développement à Levallois-Perret, à Paris 8^{ème} (1 300 m² de bureaux situés rue du Dr Lancereaux) et à Boulogne-Billancourt (Hôtel Marriott de 115 chambres), dont la valeur nette comptable consolidée au 30 juin 2009 s'élevait à 33,2 M€, se poursuivent. Ces actifs, dont les coûts de portage sont comptabilisés en charge dans les comptes sociaux, devraient être productifs de loyers fin 2010 ou début 2011.

L'intégralité du patrimoine de COFITEM-COFIMUR demeure comptabilisée à son coût historique tant dans les comptes sociaux que dans les comptes consolidés. Ainsi, les plus-values latentes de ce patrimoine, qui étaient estimées au 31 décembre 2008 à plus de 100 M€, ne sont comptabilisées ni dans les résultats sociaux ou consolidés, ni dans les fonds propres.

Refinancement

Au 30 juin 2009, COFITEM-COFIMUR disposait de plus de 100 M€ de lignes de crédit confirmées non utilisées ou de trésorerie disponible.

Depuis le début de l'exercice, COFITEM-COFIMUR a acquis pour 50 M€ de caps de taux d'une durée de 5 ans, afin de se prémunir contre une hausse éventuelle des taux d'intérêts.

Résultats

Après 2,2 M€ de nouvelles provisions constituées sur le portefeuille de titres au 1^{er} semestre 2009, le résultat net social après impôts s'élève à 13,3 M€ au 30 juin 2009, contre 18,5 M€ au 30 juin 2008. Toutefois, le résultat du 1^{er} semestre 2008 intégrait près de 8 M€ de plus-values exceptionnelles.

Le résultat consolidé, qui ne comprend pas de plus-value exceptionnelle et intègre par mise en équivalence la quote-part de résultat de PHRV, s'élève à 10,5 M€ au 30 juin 2009, contre 18,8 M€ au 30 juin 2008.

Fonds propres

Au 30 juin 2009, les fonds propres sociaux, y compris le résultat intermédiaire, s'élèvent à 244,8 M€, contre 250,1 M€, bénéfice inclus, au 31 décembre 2008. Les fonds propres consolidés s'élèvent à 280,8 M€, contre 290,7 M€ au 31 décembre 2008.

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^{er} semestre 2009. 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 « Contrôle interne » du Document de Référence au 31 décembre 2008 (p.55 et suivantes). L'appréciation du management sur la nature et le niveau des risques n'a pas changé au cours du 1^{er} semestre 2009. La société considère qu'il n'y a pas eu d'évolution des facteurs de risques sur le semestre.

Perspectives

COFITEM-COFIMUR dispose d'une base solide et pérenne de revenus récurrents provenant tant de son portefeuille de crédit-bail immobilier que de son activité de location simple, mais aussi de son portefeuille de titres, ce qui lui permet d'envisager -sauf imprévu- la poursuite de la croissance régulière de son dividende.

COMPTES SOCIAUX AU 30 JUIN 2009

Bilan social au 30 juin 2009

En milliers d'euros

ACTIF	30/06/2009	30/06/2008	31/12/2008
Caisse, banques centrales, CCP	534	-	-
Effets publics et valeurs assimilées	-	-	-
Créances sur les établissements de crédit	5 439	3 569	3 833
Opérations avec la clientèle	6 225	6 783	7 447
Obligations et autres titres à revenu fixe	-	-	-
Actions et autres titres à revenu variable	1 949	14 848	1 860
Participations et autres titres détenus à long terme	190 502	168 899	221 244
Parts dans les entreprises liées	-	-	-
Opérations de crédit-bail et assimilées	470 601	479 209	486 161
Immobilisations de crédit-bail	461 435	469 350	475 981
Créances rattachées	9 166	9 859	10 180
Immobilisations de location simple	132 709	132 899	131 832
Immobilisations de location simple	131 822	132 030	130 953
Créances rattachées	887	869	879
Immobilisations incorporelles	10	9	2
Immobilisations corporelles	253	232	285
Capital souscrit non versé	-	-	-
Actions propres	486	255	395
Autres actifs	705	754	6 532
Comptes de régularisation	7 189	7 850	749
TOTAL DE L'ACTIF	816 602	815 307	860 340
PASSIF	30/06/2009	30/06/2008	31/12/2008
Caisse, banques centrales, CCP	-	-	-
Dettes envers les établissements de crédit	497 163	446 902	506 342
Opérations avec la clientèle	31 584	75	31 434
Dettes représentées par un titre	12 737	79 192	47 200
Autres passifs	18 261	17 002	16 725
Comptes de régularisation	10 981	13 648	6 337
Provisions pour risques et charges	587	4 039	1 515
Subventions d'investissement	499	846	652
Dettes subordonnées	-	-	-
Fonds pour risques bancaires généraux (FRBG)	7 257	7 257	7 257
Capitaux propres part du groupe (hors FRBG)	224 262	227 870	228 521
Capital souscrit	62 251	62 251	62 251
Primes d'émission	96 581	96 581	96 580
Réserves	34 911	34 911	35 563
Ecart de réévaluation	-	-	-
Report à nouveau	30 519	34 127	34 127
Capitaux propres y compris FRBG	231 519	235 127	235 778
Résultat	13 271	18 477	15 009
TOTAL DU PASSIF	816 602	815 307	860 340
HORS BILAN	30/06/2009	30/06/2008	31/12/2008
ENGAGEMENTS DONNES			
Engagements de financement	18 387	15 810	20 821
Engagements de garantie	-	112	112
Autres engagements donnés	-	-	-
Engagements sur instruments financiers à terme	161 573	161 880	161 573
ENGAGEMENTS RECUS			
Engagements de financement	95 605	136 370	74 605
Engagements de garantie	-	-	-
Autres engagements reçus	-	-	-
Engagements sur instruments financiers à terme	306 573	336 880	291 573

Compte de résultat social au 30 juin 2009
En milliers d'euros

	30/06/2009	30/06/2008	31/12/2008
INTERÊTS, CHARGES ET PRODUITS ASSIMILÉS	- 9 372	- 11 071	- 24 022
+ Intérêts et produits assimilés	1 331	1 896	4 381
- Intérêts et charges assimilés	10 703	12 967	28 403
ACTIVITE DE CREDIT-BAIL	15 845	18 630	38 247
+ Produits sur crédit-bail	78 740	77 006	171 862
- Charges sur crédit-bail	62 895	58 376	133 615
ACTIVITE DE LOCATION SIMPLE	6 931	10 410	10 374
+ Produits de location simple	10 064	13 815	16 498
- Charges de location simple	3 133	3 405	6 124
CHARGES ET PRODUITS SUR OPERATIONS FINANCIERES	3 676	8 071	- 8 015
+ Revenu des titres à revenu variable	6 852	5 734	5 899
+ Commissions (produits)	-	-	-
- Commissions (charges)	-	-	-
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation	-	-	-
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés	- 3 176	2 337	- 13 914
+ Autres produits d'exploitation bancaire	30	11	228
+ Autres produits d'exploitation bancaire	30	11	228
- Autres charges d'exploitation bancaire	99	86	173
- Autres charges d'exploitation bancaire	99	86	173
- Créances douteuses	-	-	-
PRODUIT NET BANCAIRE	17 011	25 965	16 639
- Charges générales d'exploitation	2 379	2 451	4 418
- Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles	63	61	134
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	14 569	23 453	12 087
+/- Coût du risque	-	-	-
RESULTAT D'EXPLOITATION	14 569	23 453	12 087
+/- Quote-part dans le résultat net des entreprises mises en équivalence	-	-	-
+/- Gains ou pertes sur actifs immobilisés	-	- 632	4 982
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT	14 569	22 821	17 069
+/- Résultat exceptionnel	8	27	- 110
- Impôt sur les bénéfices	1 306	4 371	1 950
+/- Dotations/Reprises de FRBG et provisions réglementées	-	-	-
RESULTAT NET	13 271	18 477	15 009
Résultat net par action	3,20 €	4,45 €	3,62 €
Résultat dilué par action	3,20 €	4,45 €	3,62 €

COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2009

Bilan consolidé au 30 juin 2009 (normes IFRS)

	<i>En milliers d'Euros</i>		
ACTIF	30/06/2009	30/06/2008	31/12/2008
Caisse, Banques centrales, CCP	536	9	-
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	-	-	-
Instruments dérivés de couverture	1 431	8 771	764
Actifs financiers disponibles à la vente	101 442	97 983	131 496
Prêts et créances sur les établissements de crédit	6 802	4 737	4 401
Prêts et créances sur la clientèle	477 083	489 015	494 711
<i>Opérations avec la clientèle</i>	3 976	6 708	7 378
<i>Opérations de location-financement</i>	461 748	472 447	477 153
<i>Créances rattachées</i>	11 359	9 859	10 180
Ecart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux	-	-	-
Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance	-	-	-
Actifs d'impôts courants	1	1	5 856
Actifs d'impôts différés	2 764	414	1 437
Comptes de régularisation et actifs divers	11 890	8 985	2 790
Actifs non courants destinés à être cédés	-	726	-
Participations dans les entreprises mises en équivalence	54 802	55 030	59 059
Immeubles de placement	272 425	203 700	204 975
<i>Immobilisations de location simple</i>	270 360	201 125	202 794
<i>Créances rattachées</i>	2 065	2 575	2 181
Immobilisations corporelles	1 914	317	285
Immobilisations incorporelles	92	9	3
Ecarts d'acquisition	70	70	70
TOTAL DE L'ACTIF	931 252	869 767	905 847
PASSIF	30/06/2009	30/06/2008	31/12/2008
Banques centrales, CCP	-	-	-
Passifs financiers à la juste valeur par résultat	-	-	-
Instruments dérivés de couverture	7 690	119	3 352
Dettes envers les établissements de crédit	552 224	446 901	506 343
Dettes envers la clientèle	31 761	103	31 434
Dettes représentées par un titre	12 737	79 191	47 200
Ecart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux	-	-	-
Passifs d'impôts courants	1 215	609	4
Passifs d'impôts différés	1 445	4 355	1 267
Comptes de régularisation et passifs divers	40 642	31 460	23 968
Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés	-	-	-
Provisions pour risques et charges	591	4 052	1 525
Dettes subordonnées	-	-	-
FRBG	-	-	-
Capitaux propres part du groupe	280 761	302 960	290 729
<i>Capital et réserves liées</i>	158 832	158 832	158 832
<i>Réserves consolidées</i>	115 943	117 804	120 470
<i>Gains ou pertes latents ou différés</i>	- 4 556	7 501	- 2 901
Résultat de l'exercice	10 542	18 823	14 328
Intérêts minoritaires	2 185	15	26
<i>Part dans les réserves consolidées et autres</i>	2 108	36	36
<i>Part dans le résultat de l'exercice</i>	77	- 21	- 10
TOTAL DU PASSIF	931 252	869 767	905 847

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

Hors-bilan consolidé au 30 juin 2009 (normes IFRS)
En milliers d'Euros

HORS-BILAN	30/06/2009	30/06/2008	31/12/2008
ENGAGEMENTS DONNES			
Engagements de financement	18 387	15 810	20 821
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	18 387	15 810	20 821
Engagements de garantie	-	112	112
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	-	112	112
Engagements d'ordre de la clientèle	-	-	-
ENGAGEMENTS RECUS			
Engagements de financement	95 605	136 370	74 605
Engagements reçus d'établissements de crédit	95 605	136 370	74 605
Engagements de garantie	-	-	-
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 2009
En milliers d'Euros

	30/06/2009	30/06/2008	31/12/2008
RESULTAT AVANT IMPOT	11 590	23 500	15 990
+/- Dotations nettes aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	2 414	2 108	4 466
+/- Dotations nettes aux provisions	- 7 910	- 6 463	- 15 959
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence	- 49	- 2 876	- 3 079
+/- Perte nette/Gain net des activités d'investissement	16 911	3 001	34 895
+/- Autres mouvements	452	- 366	- 732
TOTAL DES ELEMENTS NON MONETAIRES	11 819	- 4 597	19 591
+/- Flux liés aux opérations avec les établissements de crédit	7 490	63 000	94 921
+/- Flux liés aux opérations avec la clientèle	62 019	71 510	113 567
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs financiers	2 680	2 680	2 048
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs non financiers	- 40 298	- 81 185	- 149 300
- Impôts versés	- 5 534	7 880	11 368
AUGMENTATION/DIMINUTION NETTE DES ACTIFS ET PASSIFS PROVENANT DES ACTIVITES OPERATIONNELLES	37 424	48 125	49 868
TOTAL FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE (A)	60 833	67 028	85 449
Flux liés aux actifs financiers et aux participations	24 099	- 50 931	- 74 677
Flux liés aux immeubles de placement	- 67 810	- 17 166	- 12 003
Flux liés aux immobilisations corporelles et incorporelles	4 401	6 347	6 192
TOTAL FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (B)	- 39 310	- 61 750	- 80 488
Flux de trésorerie liés provenant ou à destination des actionnaires	- 18 592	- 22 760	- 22 724
Autres flux nets de trésorerie provenant des activités de financement	-	-	-
TOTAL FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (C)	- 18 592	- 22 760	- 22 724
AUGMENTATION/DIMINUTION NETTE DE TRESORERIE ET DES EQUIVALENTS DE TRESORERIE	2 931	- 17 481	- 17 763
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle (A)	60 833	67 028	85 449
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B)	- 39 310	- 61 750	- 80 488
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C)	- 18 592	- 22 760	- 22 724
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A L'OUVERTURE	4 448	22 264	22 211
Caisse, banques centrales, CCP (actif et passif)	-	49	49
Comptes (actif et passif) et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	4 448	22 215	22 162
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE	7 379	4 783	4 448
Caisse, Banques centrales, CCP (actif et passif)	536	9	-
Comptes (actif et passif) et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	6 843	4 774	4 448
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE	2 931	- 17 481	- 17 763

Compte de résultat consolidé au 30 juin 2009 (normes IFRS)

	<i>En milliers d'Euros</i>		
	30/06/2009	30/06/2008	31/12/2008
+ Intérêts et produits assimilés	48 007	46 425	109 465
- Intérêts et charges assimilées	41 200	37 864	96 527
+ Commissions (produits)	-	-	-
- Commissions (charges)	-	-	-
+/- Gains ou pertes sur instruments financiers à la juste valeur par résultat	- 158	198	427
+/- Gains ou pertes nets sur actifs financiers disponibles à la vente	601	5 333	- 10 277
+ Produits des autres activités (location simple)	13 677	14 393	22 639
- Charges des autres activités (location simple)	4 492	4 669	7 793
PRODUIT NET BANCAIRE	16 435	23 817	17 933
- Charges générales d'exploitation	4 787	3 151	4 909
- Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations corporelles et incorporelles	107	63	134
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	11 541	20 603	12 890
+/- Coût du risque	-	-	-
RESULTAT D'EXPLOITATION	11 541	20 603	12 890
+/- Quote-part dans le résultat net des entreprises mises en équivalence	49	2 876	3 079
+/- Gains ou pertes sur autres actifs	-	-	20
RESULTAT AVANT IMPOT	11 590	23 479	15 990
+/- Résultat exceptionnel	-	-	-
- Impôt sur les bénéfices	971	4 677	1 672
+/- Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession	-	-	-
- Variation de valeur des écarts d'acquisition	-	-	-
RESULTAT NET	10 619	18 801	14 318
+/- Intérêts minoritaires	77	- 21	- 10
RESULTAT NET - PART DU GROUPE	10 542	18 823	14 328
Résultat par action	2,54 €	4,54 €	3,45 €
Résultat dilué par action	2,54 €	4,54 €	3,45 €

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

Etat du résultat global au 30 juin 2009 (normes IFRS)

	<i>En milliers d'Euros</i>		
	30/06/2009	30/06/2008	31/12/2008
Résultat de la période / de l'exercice	10 619	18 801	14 318
Autres éléments du résultat global :			
- Mouvements sur actifs disponibles à la vente	1 403	- 50	- 1 963
- Mouvements sur instruments de taux	- 3 058	1 660	- 6 848
- Quote-part dans les autres éléments du résultat global des entreprises associées	- 2 110	-	2 307
Résultat global pour la période / l'exercice	6 854	20 361	7 814
Dont résultat global attribuable aux :			
- actionnaires de la société mère	6 777	20 382	7 824
- intérêts minoritaires	77	- 21	- 10

Variation des capitaux propres au 30 juin 2009

Evolution des capitaux propres au cours de l'année 2008

<i>En milliers d'Euros</i>										
	31/12/2007	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 2008	31/12/2008
Capital	62 251									62 251
Prime d'émission	96 581									96 581
Réserves	113 513									117 605
Réserves groupe	113 463	33 180	- 22 724	- 6 829	- 289		- 1 963	2 731		117 569
Réserves minoritaires	50	- 23						9		36
Résultat	33 157									14 318
Résultat groupe	33 180	- 33 180							14 328	14 328
Résultat minoritaire	- 23	23							- 10	- 10
Total	305 502	-	- 22 724	- 6 829	- 289		- 1 963	2 740	14 318	290 755

Evolution des capitaux propres au cours du 1^{er} semestre de l'année 2009

<i>En milliers d'Euros</i>										
	31/12/2008	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 2009	30/06/2009
Capital	62 251									62 251
Prime d'émission	96 581									96 581
Réserves	117 605									113 495
Réserves groupe	117 569	14 328	- 18 592	- 3 058	- 91		1 403	- 172		111 387
Réserves minoritaires	36	- 10						2 082		2 108
Résultat	14 318									10 619
Résultat groupe	14 328	- 14 328							10 542	10 542
Résultat minoritaire	- 10	10							77	77
Total	290 755	-	- 18 592	- 3 058	- 91		1 406	1 910	10 619	282 946

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2009

Evènements marquants de la période

Au cours du 1^{er} semestre 2009, la SCI SAINTS-PERES FLEURY, filiale à 32,5 % de COFITEM-COFIMUR, a loué l'immeuble d'environ 9 000 m² dont elle est propriétaire situé 26-28, rue des Saints-Pères à Paris 7^{ème}.

1- PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes consolidés de COFITEM-COFIMUR, arrêtés au 30 juin 2009, sont établis selon les normes comptables IAS / IFRS (y compris les notes annexes) telles qu'approuvées par l'Union européenne.

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.

1-1 Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation regroupe :

- COFITEM-COFIMUR,
- PHRV, dont COFITEM-COFIMUR détient 31,16 % du capital,
- la SA FONCIERE COFITEM (ex SOCIETE CIVILE DU MONT DE MARS, filiale à 99,71 % de COFITEM-COFIMUR), propriétaire d'un immeuble à Paris 18^{ème} et d'un immeuble à Paris 19^{ème},
- la SAS HÔTELIERE DE LA VILLETTE (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^{ème},
- la SARL LA VILLETTE FOOD (filiale à 50 %),
- ainsi que les sociétés allemandes COFITEM TAUBENSTRASSE 1 (qui détient 100 % de COFITEM TAUBENSTRASSE 2), COFITEM JACOBSTRASSE 1 (qui détient 100 % de COFITEM JACOBSTRASSE 2) et de BERNBURGER 1 (qui détient 94 % de BERNBURGER 2) ; chaque sous filiale allemande étant propriétaire d'un immeuble à Berlin.

1-2 Méthodes de consolidation

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

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

Ces sociétés clôturent leurs comptes au 31 décembre.

Le changement de méthode de consolidation, des sociétés consolidées par mise en équivalence au 31 Décembre 2008 et par intégration globale au 30 Juin 2009 (SCI SAINTS-PERES FLEURY, SAS HÔTELIERE DE LA VILLETTE et SARL LA VILLETTE FOOD), n'a généré aucun impact sur les réserves part du groupe ou sur le résultat net part du groupe. Seules les réserves part des minoritaires ont été impactées d'un montant de 2 082 K€.

Compte tenu du faible impact de cette correction, sur les états financiers, il n'a pas été produit de comptes pro forma au titre de l'exercice clos au 31 Décembre 2008 et de la période au 30 Juin 2008.

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 (crédit-bail)

Dans le cadre de l'application des normes IFRS, sur la base d'une analyse de la réalité économique des contrats, les opérations de location sont classées dans l'une ou l'autre des catégories suivantes :

- la location-financement lorsque le bailleur a transféré la majorité des risques attachés à la propriété du bien au preneur,
- la location simple dans les autres cas.

Ainsi, au sens des normes IFRS, l'activité de crédit-bail de COFITEM-COFIMUR rentre dans la catégorie de la location-financement.

Une opération de location-financement est assimilée à une acquisition d'immobilisation par le preneur, financée par un crédit accordé par le bailleur. Dans les comptes du bailleur, il est constaté une créance financière sur le preneur, amortie du capital remboursé, et seuls les intérêts sont constatés en résultat.

Les opérations de location-financement sont affectées principalement à la catégorie « Prêts et créances sur la clientèle ». Conformément à la norme IAS 39, ils sont évalués à leur juste valeur lors de l'entrée en jouissance et ultérieurement au coût amorti.

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

- Impôts différés :

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

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

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

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

- Opérations réciproques :

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

1-4 Autres méthodes d'évaluation et principes comptables

1.4.1. Opérations de location-financement (crédit-bail)

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.

- Créances rattachées :

Les créances rattachées correspondent notamment aux loyers à recevoir.

- Créances provisionnées :

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

1.4.2. Opérations de location simple

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

- 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.

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

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

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

	<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

- Frais d'acquisition :

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

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

- Baux locatifs :

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

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

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

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

- Dépréciations :

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

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

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

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

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

- Créances provisionnées :

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

1.4.3. Instruments financiers

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

- Classification et évaluation des actifs et passifs financiers :

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

Ainsi, quatre catégories d'actifs sont définies :

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

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

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

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

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

Deux catégories de passifs financiers sont répertoriées :

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

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

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

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

- Risque de marché :

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

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 2009, la Société détenait pour 101,4 M€ en prix de revient de titres cotés disponibles à la vente. Une variation de valeur de + /- 5 % de ces titres impacterait les fonds propres consolidés (280,8 M€) de +/- 1,8 %.

- Actions propres :

Le Conseil d'Administration est autorisé, pour une durée de 18 mois, à opérer en Bourse sur les actions de la société, en vue de régulariser le marché de celles-ci, dans les conditions fixées par la loi. L'Assemblée Générale du 31 mars 2009 a décidé le renouvellement de ce programme.

Au 30 Juin 2009, la Société détenait 13 177 actions acquises pour 975 K€. A la même date, leur valeur boursière s'élevait à 978 K€.

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

- Instruments de couverture du risque de taux d'intérêts :

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

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 6,0 % (caps) pour un encours notionnel de 145 M€ et de swaps pour un montant total de 162 M€. Sur la base de la situation au 30 Juin 2009, une hausse moyenne des taux d'intérêt de 100 points de base au delà de 1,099 % (taux Euribor 3 mois au 30 Juin 2009), aurait un impact négatif sur le cash-flow de 1,22 M€.

S'agissant des caps, les primes payées ne sont plus entièrement comptabilisées en charges de l'exercice d'acquisition mais étalées sur une durée de 5 ans.

La majorité des 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 688 K€ au 31 Décembre 2008 contre 1 431 K€ au 30 Juin 2009. Pour les contrats qui sont dans la monnaie, la partie correspondant à une couverture efficace est enregistrée en réserve (valeur nulle au 30 Juin 2009 et au 31 Décembre 2008) et la partie non efficace, enregistrée en résultat, s'élève à -158 K€ au 30 Juin 2009, contre 688 K€ au 31 Décembre 2008.

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

La partie efficace de la variation de valeur des swaps est donc enregistrée en capitaux propres. Les swaps avaient une valeur négative de 7 690 K€ au 30 Juin 2009, contre une valeur négative de 3 276 K€ au 31 Décembre 2008.

Un impôt différé a été constaté en Juin 2009 sur les caps et les swaps correspondants à une couverture efficace pour un montant cumulé de 1 916 K€.

La partie inefficace des swaps enregistrée en résultat avait une valeur nulle au 30 Juin 2009, contre une valeur de -261 K€ au 31 Décembre 2008. L'impôt différé passif sur la partie inefficace des swaps et caps avait une valeur nulle au 30 Juin 2009, contre 128 K€ au 31 Décembre 2008.

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 2009, le coefficient de liquidité fait ressortir un pourcentage très supérieur au seuil minimum de 100 %. Les échéances des passifs financiers sont présentées dans un tableau récapitulatif au § 2.10.

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

Par ailleurs, COFITEM-COFIMUR est un Etablissement de Crédit assujéti au contrôle de la Commission Bancaire. Au 30 juin 2009, la Société respectait tous les ratios prudentiels auxquels elle était soumise à ce titre.

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

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

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

Concernant les attributions de stock-options accordées depuis le 7 novembre 2002, bien que n'étant pas significatives et l'impact de la norme étant négligeable pour COFITEM-COFIMUR, un retraitement est effectué dans les comptes consolidés (cf. § 6).

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. § 6).

1.4.5. Information sectorielle

La norme IFRS 8 précise la présentation d'une information sectorielle 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. Le 1^{er} niveau nécessitant la ventilation de tous les produits ou charges qui peuvent être affectés, le 2^{ème} présentant *a minima* les valeurs des actifs et les revenus.

COFITEM-COFIMUR a poursuivi et enrichi la présentation sectorielle déjà pratiquée, qui est détaillée au § 5 :

- Niveau 1 : par secteur d'activité (activité de crédit-bail, immeubles de placement),
- Niveau 2 : par zone géographique (Paris, Ile-de-France, Province).

1.4.6. Fonds pour Risques Bancaires Généraux (FRBG)

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

1.4.7. Normes et interprétations applicables au 30 juin 2009

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

- IFRS 2 amendée : Paiements fondés sur des actions – Conditions d'acquisition des droits et annulations
- IFRS 8 amendée : Secteurs opérationnels
- IAS 1 révisée : Présentation des états financiers
- IAS 32 amendée : Instruments financiers remboursables par anticipation
- IAS 23 révisée : Coûts d'emprunts
- IFRIC 11 : Actions propres et transactions intra-groupe
- IFRIC 13 : Relative au programme de fidélisation des clients
- IFRIC 14 : Plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies, exigences de financement minimal et leur interaction (IAS 19)

L'application de ces nouvelles normes et interprétation n'a pas eu d'impact sur les comptes consolidés.

- Normes et interprétations entrées en vigueur sur l'exercice 2009 mais non adoptées par l'Union Européenne

- IAS 39 amendée : Instruments financiers : comptabilisation et évaluation
- IFRIC 12 : Relative aux contrats de concession
- IFRIC 15 : Accords pour la construction d'un bien immobilier
- IFRIC 17 : Distributions en nature aux actionnaires
- IFRIC 18 : Transfert d'actifs en provenance de clients

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.

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

IFRIC 16 : Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger
 IFRS 3 amendée : Rapprochements d'entreprises
 IAS 27 amendée : Etats financiers consolidés et individuels

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^{ème} ET 7^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) avec lesquelles elle présente des relations capitalistiques. Ils étaient les suivants au 30 juin 2009 :

	COFITEM-COFIMUR	PHRV	FONCIERE DES 6 ^{ème} ET 7 ^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)
Luc GUINEFORT	Président du Conseil d'Administration	Président du Conseil d'Administration	Président du Conseil d'Administration
Olivier RICHE	Directeur Général	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR
Guy de SOUCY	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué
Alain LE VÉEL	Directeur Général Délégué	Directeur Général Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR	Directeur Général Délégué Représentant permanent de PHRV
Arnaud POMEL	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué	Directeur Général
François THOMAZEAU	Administrateur	Administrateur	Administrateur
Sophie BEUVADEN	Représentant permanent de GMF VIE	Représentant permanent de GMF ASSURANCES	Représentant permanent de GMF VIE
Michel DUFIEF	Censeur	Censeur	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€)

	30/06/2008	31/12/2008	30/06/2009
Opérations de location-financement immobilier	465 296	470 932	456 175
Opérations de location-financement mobilier	7 151	6 221	5 573
TOTAL DES ENCOURS NETS	472 447	477 153	461 748

2.1.2. Opérations avec la clientèle

	30/06/2008	31/12/2008	30/06/2009
Comptes de la clientèle	9 968	10 353	3 976
Créances rattachées	21 423	23 546	28 685
Dépréciation Comptes de la clientèle	-3 260	-2 975	
Dépréciation Créances rattachées	-11 564	-13 366	-17 326
TOTAL NET CLIENTELE	6 708	7 378	3 976
TOTAL NET CREANCES RATTACHEES	9 859	10 180	11 359

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	12 737	41 216	170 686	238 711	463 350

2-2 Immeubles de placements

2.2.1. Variation des valeurs brutes (K€)

	30/06/2008	31/12/2008	Augmentations	Diminutions	Transferts	30/06/2009
Immeubles de placement	245 610	249 487	67 743 ⁽¹⁾	17	-19	317 194 ⁽²⁾
Comptes de la clientèle	499	463	-	36	-	427
Créances rattachées	4 040	3 622	1 556	1 662	-	3 516
TOTAL	250 149	253 572	69 299	1 715	-19	321 137

(1) Dont nouvelles acquisitions : 65 977 K€ et travaux activés : 1 766 K€. La quasi-totalité des augmentations de la période correspond à l'immeuble détenu par l'intermédiaire de la SCI SAINTS-PERES FLEURY consolidée par intégration globale pour la 1^{ère} fois au 1^{er} janvier 2009 et dont COFITEM-COFIMUR ne détient que 32,5 %.

(2) Dont immobilisations en cours : 32 956 K€

2.2.2. Variations des amortissements et dépréciations (K€)

	30/06/2008	31/12/2008	Augmentations	Diminutions	Transferts	30/06/2009
Amortissements des immeubles de placement	40 828	43 037	2 234		-220	45 051
Dépréciations sur immeubles de placement	3 657	3 656	7	1 880	-	1 783 ⁽³⁾
Comptes de la clientèle	424	394	-	30		364
Créances rattachées	1 540	1 510	49	45		1 514
TOTAL	46 499	48 597	2 290	1 955	-220	48 712

(3) Les dépréciations sur immeubles de placement d'un montant de 1,8 M€ (par rapport à une valeur nette comptable de 270,4 M€) 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€)

Libellé	Valeurs brutes	Amortissements et/ou provisions cumulées	Valeurs nettes
Immeubles de placement	317 194	46 834	270 360 ⁽⁴⁾
Sous-total immeubles	317 194	46 834	270 360
Comptes de la clientèle	427	364	63
Créances rattachées	3 516	1 514	2 002
Sous-total clientèle et créances rattachées	3 943	1 878	2 065
TOTAL	321 137	48 712	272 425

(4) Dont immobilisations en cours : 32 956 K€.

La valeur nette comptable des immeubles de placement s'établit à 270,4 M€ au 30 Juin 2009. Des expertises externes avaient été réalisées sur plus de 80 % du patrimoine au 31 Décembre 2008.

Les immeubles sont évalués au 30 Juin 2009 sur la base des taux de capitalisation des loyers ci-dessous :

- 5,75 % pour les immeubles situés dans Paris et à Neuilly-Sur-Seine,
- 7,00 % pour tous les autres immeubles.

La plus-value latente des immeubles de placement en exploitation ressort ainsi à 120 M€, avant dépréciations d'un montant de 1,8 M€ (cf. § 2.2.2).

Les évaluations des restaurants de chaîne et de plus de la moitié (en VNC) des immeubles parisiens sont corroborées par des expertises externes réalisées au 31 Décembre 2008.

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

2-3 Immobilisations propres (K€)

	30/06/2008	31/12/2008	Augmentations	Diminutions	Transferts	30/06/2009
Immobilisations corporelles propres	1 058	1 035	1 777 ⁽¹⁾		-	2 812
Amortissements sur immobilisations corporelles propres	741	750	148		-	898
Valeur nette comptable des immobilisations corporelles propres	317	285	1 629	0	-	1 914
Immobilisations incorporelles propres	197	200	110 ⁽²⁾	-	-	310
Amortissements sur immobilisations incorporelles propres	188	197	21	-	-	218
Valeur nette comptable des immobilisations incorporelles propres	9	3	89	-	-	92

(1) Des immobilisations s'élevant à 520 k€ correspondent aux valeurs nettes des immobilisations des sociétés intégrées globalement pour la première fois en 2009.

(2) Des immobilisations s'élevant à 82 k€ correspondent aux valeurs nettes des immobilisations des sociétés intégrées globalement pour la première fois en 2009.

Ce poste inclut désormais des actifs correspondant à l'exploitation d'un restaurant et d'un hôtel.

Les immobilisations corporelles propres (1 914 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 Créances (K€)

La décomposition des créances s'établit comme suit au 30 Juin 2009 :

	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes
<u>Créances (Opération de Location-financement)</u>			
1/ Comptes de la clientèle	3 976	-	3 976
2/ Créances rattachées	28 685	17 326	11 359
Produits à recevoir	671	-	671
Créances de moins de 3 mois	1 683	-	1 683
Créances douteuses (y compris produits à recevoir douteux)	26 331	17 326	9 005
TOTAL	32 661	17 326	15 335
<u>Créances (immeubles de placement)</u>			
1/ Comptes de la clientèle	427	364	63
<i>Dont créances douteuses</i>	<i>427</i>	<i>364</i>	<i>63</i>
2/ Créances rattachées	3 516	1 514	2 002
Produits à recevoir	1 143	-	1 143
Créances de moins de 3 mois	454	-	454
Clients douteux (y compris produits à recevoir douteux)	1 919	1 514	405
TOTAL	3 943	1 878	2 065

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 des opérations de location financement	671	1 683	3 976	9 005	15 335
Créances Clients location simple	548	197	776	481	2 002
TOTAL	1 219	1 880	4 752	9 486	17 337

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€) :

	30/06/2008	31/12/2008	Augmentations	Diminutions	30/06/2009
Prêts à la clientèle (Opération location financement)	21 458	24 163	3 043	875	26 331
Immeubles de placement	2 599	2 363		17	2 346
TOTAL	24 057	26 526	3 043	892	28 677

La répartition sectorielle des créances douteuses est présentée au § 5 ci-dessous relatif à l'information sectorielle.

- Provisions sur créances (K€) :

	30/06/2008	31/12/2008	Dotations	Reprises/ Transfert	30/06/2009
Opération location-financement	14 824	16 341	2 871	1 886	17 326
Immeubles de placement	1 964	1 904	49	75	1 878
Total	16 788	18 245	2 920	1 961	19 204

La répartition sectorielle des provisions sur créances est présentée au § 5 ci-dessous relatif à l'information sectorielle.

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

A l'actif, les instruments financiers détenus se décomposent comme suit au 30 Juin 2009 :

2.5.1. Instruments dérivés de couverture (K€)

	30/06/2008	31/12/2008	Augmentations	Diminutions	30/06/2009
Instruments de couverture de taux d'intérêts (Caps)	1 987	688	743		1 431
Instruments de couverture de taux d'intérêts (Swaps)	6 784	76		76	
TOTAL	8 771	764	743	76	1 431

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 Décembre 2008 (dernier ANR publié)
- soit la moyenne entre l'actif net réévalué au 31 Décembre 2008 (avec application d'une décote) et le dernier cours de bourse à la date de clôture.

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

- sur le résultat consolidé de -3 658 K€ avant impôt,
- sur les capitaux propres consolidés de 2 394 K€ avant impôt.

Si tous les titres avaient été valorisés au dernier cours de bourse, le total des actifs financiers s'élèveraient à 77 293 K€ et non à 101 442 K€.

	30/06/2008	31/12/2008	Augmentations	Diminutions	30/06/2009
Actifs financiers	97 983	131 496	18 687	48 741	101 442
TOTAL	97 983	131 496	18 687	48 741	101 442

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

Catégorie	Valeur brute comptable	Juste valeur	Valeur au bilan
Titres cotés	120 161	101 357	101 357
Titres non cotés	85	85	85
TOTAL	120 246	101 442	101 442

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

	30/06/2008	31/12/2008	Augmentations	Diminutions	30/06/2009
PHRV	55 030	57 619	-	2 817	54 802
TOTAL	55 030	59 058	-	2 817	54 802

2-6 Titres mis en équivalence (K€)

	% de détention	Valeurs nettes des titres détenus	Quote-part de résultat	Contribution au résultat *	Contributions aux réserves consolidées groupe
PHRV	31,16	54 802	49	- 2 631	41 466
TOTAL		54 802	49	- 2631	41 466

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

Informations financières sur les sociétés mises en équivalence

	Résultat	Chiffre d'affaires Produits financiers	Actifs immobilisés	Actifs financiers	Dettes fournisseurs	Dettes sociales et fiscales	Passifs financiers
PHRV	157	5 293	85	241 091	258	232	65 495

2-7 Etat (K€)

1) Acomptes IS versés	:	1K€
2) Impôt différé actif		
Sur provisions Organic et Participation	:	90 K€
Sur provision retraite	:	278 K€
Sur autres provisions	:	27 K€
Sur instruments financiers	:	2 369 K€
TOTAL	:	2 764 K€

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

Les comptes de régularisation s'analysent comme suit au 30 Juin 2009 :

Produits à recevoir	:	6 110 K€
Charges constatées d'avance	:	3 061 K€
Prime d'émission d'emprunt	:	- K€
Total	:	9 171 K€

Le poste « Autres actifs » comprend les éléments suivants :

	Brut	Provision- Amortissement	Net
Etat	2 146	-	2 146
Partenaires	3	-	3
Débiteurs divers	60	-	60
Personnel	255	-	255
Dépôts de garantie	174	-	174
Stocks et emplois divers	80	-	80
TOTAL	2 718	-	2 718

Récapitulatif :

Comptes de régularisation	:	9 171 K€
Autres actifs	:	2 718 K€
Total	:	11 889 K€

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 Décembre 2004 provient de la première consolidation de la SOCIETE CIVILE DU MONT DE MARS devenue la SA FONCIERE COFITEM en 2007.

Un écart d'évaluation d'un montant de 477 K€ au 30 Juin 2009 est constaté suite à l'acquisition des titres de la société Bernburger 2 en 2007 (468 K€), 2008 (26 K€) et 2009 (-17 K€). Cet écart est comptabilisé en terrain dans la rubrique des immeubles de placement et ne donne pas lieu à amortissement.

2-10 Emprunts et dettes financières (K€)

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

- *Emprunts obligataires* :

L'emprunt obligataire de 35 000 K€, contracté en 1999 pour une durée de 10 ans et à un taux d'intérêt variable Euribor 3 mois + 0,40 %, a été remboursé en Juin 2009.

- *Autres emprunts* :

Au 30 Juin 2009, les emprunts auprès d'établissements financiers à plus d'un an s'élèvent à : 419 799 K€ ; dont 70 925 K€ sont à plus de cinq ans et 32 934 K€ passent à moins d'un an.

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)	-	-	7 690	-	-	7 690	
Total du bilan			7 690			7 690	7 690
Comptes et emprunts à terme	11 593	152 332	315 939	70 925	1 401	552 190	546 843
Dettes sur établissements de crédit à vue		-	-	-	34	34	
Total du bilan	11 583	152 332	323 629	70 925	1 435	559 914	554 533
Titres du marché interbancaire	-	-	-	5 000	-	5 000	
Titres de créances négociables	-		7 000	-	36	7 036	7 000
Obligations				-			
Swaps intérêts à payer	-	-	-	-	701	701	
Total du bilan						12 736	7 000
Total : dettes représentées par un titre			7 000	5 000	737	12 736	
Total du bilan	11 593	152 332	330 629	75 925	2 172	572 651	561 533

2-11 Impôts courants (K€)

Etat	
- étranger	
- Français (IS)	: 1 215K€

2-12 Impôts différés passifs (K€)

	30/06/2008	31/12/2008	30/06/2009
Au titre du retraitement d'un crédit-bail souscrit par COFITEM-COFIMUR	276	271	267
Au titre du retraitement de la réserve latente issue du secteur soumis à l'IS	29	13	13
Au titre de l'apport d'une branche de crédit-bail	1	1	1
Au titre du retraitement des frais d'acquisition	263	260	257
Au titre du retraitement des instruments financiers	3 267	236	453
Au titre du retraitement des actions propres	105	105	105
Au titre du retraitement de franchise de loyer accordée en secteur location simple	414	381	349
TOTAL	4 355	1 267	1 445

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

Les « comptes de régularisation » comprennent les éléments suivants :

Charges à payer	10 050
Produits perçus d'avance (dont 499 K€ : subventions d'investissement)	1 555
Divers	277
Sous-Total	11 882

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

Fournisseurs :	751
Etat (TVA collectée : 5 457)	5 557
Pool	1 044
Organismes sociaux/Personnel	435
Divers (dont 10 459 K€ : comptes courants)	10 535
Dépôts de garantie	10 437
Sous-Total	28 759

Récapitulatif :

Comptes de régularisation	11 882
Passifs divers	28 759
Total	40 641

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

	30/06/2008	31/12/2008	Dotation	Reprise	30/06/2009
Provisions pour risques et charges	4 052	1 525	-	934	591
Provisions pour impôts sur plus-value à long terme	-	-	-	-	-
TOTAL	4 052	1 525	-	934	591

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

2-15 Capital social - Variation des capitaux propres

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

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

	30/06/2008	31/12/2008	30/06/2009
Réserve légale	6 225	6 225	6 225
Réserve facultative	1 814	1 814	1 814
Réserves recyclables ⁽¹⁾	7 501	-2 901	-4 556
(Actions propres)	-359	-289	-485
Réserve latente	1 757	1 757	1 160
Autres réserves ⁽²⁾	74 240	76 836	76 710
Report à nouveau	34 127	34 127	30 519
TOTAL	125 305	117 569	111 387

(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€)

	A - 3mois	3 mois - 1 an	1 an - 5ans	A +5ans
Contrats d'échange de taux d'intérêt (swaps)	-	1 573	160 000	-
Contrats de garantie de taux plafond (caps)	20 000	45 000	80 000	-
TOTAL	20 000	46 573	240 000	-

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

	30/06/2008	31/12/2008	30/06/2009
Trésorerie et équivalents de trésorerie			
Caisse / Banque de France	9	-	536
Etablissements de crédit	4 628	4 319	6 694
OPCVM	146	129	149
Total tableau des flux de trésorerie	4 783	4 448	7 379
Bilan			
Caisse / Banque de France	9	-	536
Etablissements de crédit	4 628	4 319	6 694
Intérêts à recevoir	109	76	103
Prêt à terme	-	6	5
Total créances sur établissements de crédit	4 746	4 401	7 338

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

Les engagements hors bilan se composent de:

	30/06/2008		31/12/2008		30/06/2009	
	Reçus	Donnés	Reçus	Donnés	Reçus	Donnés
Engagements de financement reçus d'établissements de crédit	136 370	-	74 605	-	95 605	-
Engagements de financement en crédit-bail et en location simple	-	15 810	-	20 821	-	18 387
Engagements de garantie d'établissements de crédit	-	112	-	112	-	-

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

Ces engagements reçus correspondent à la partie non utilisée de lignes de crédit confirmées dont dispose la société. A la date d'arrêté, ces lignes de crédit confirmées et non utilisées s'élevaient à 95 605 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	11 279	586
Activité de crédit bail (retraités en prêts)	29 921	47 421
Sous-total opérations financières	41 200	48 007
Charges et produits sur immeubles de placement	3 483	12 668
Charges refacturées sur immeubles de placement	1 009	1 009
Sous-total opérations sur immeubles de placement	4 492	13 677
Revenus des titres à revenu variable	-	-
Instruments financiers à la juste valeur	158	-
Actifs financiers disponibles à la vente	3 696	4 297
<i>Gains ou Pertes nets des actifs financiers</i>		601
Charges et produits des autres activités	-	-
Sous-total	49 546	65 981
PRODUIT NET BANCAIRE		16 435

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

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

	30/06/2009
Dividendes	4 297
Provision dépréciation titres	-3 658
Produits ou Pertes nets sur cession et valorisation d'actifs financiers disponibles à la vente	-38
Sous Total	601
Gains ou pertes nets des instruments financiers à la juste valeur	-158
Sous Total	-158
TOTAL	443

4-3 Variation de valeur des instruments financiers

	30/06/08	31/12/08	31/12/08 Impôt différé	31/12/08	30/06/09	30/06/09 Impôt différé	Variation au 30/06/09
Variation comptabilisée par le compte de résultat	5 473	-9 851	-128	- 9 979	- 818	1 148	- 2 670
Instruments financiers évalués à la juste valeur	-	-	-	-	-3 660	1 108	-2 552
Actifs financiers disponibles à la vente Produits (cession effective)	5 333	6 824	-	-10 278	-		
Charges	-	17 102		0	- 3 660	1 108	-2 552
Instruments de taux d'intérêts	140	427	-128	-299	-158	40	-118
Caps Produits	118	688	- 206	482			
Charges					-158	40	-118
Part inefficace des swaps de couverture Produits	22	-					
Charges	-	-261	78	-183			

	Réserves recyclables nettes 30/06/08	Réserves recyclables nettes 31/12/08	Réserve brute 30/06/09	Impôt	Réserves recyclables nettes 30/06/09	Variation Des réserves recyclables 30/06/09
Variation comptabilisée par les capitaux propres	7 501	-2 901	- 2 094	-623	-4 556	-1 655
Actifs financiers disponibles à la vente Actif	2 097	184	2 381	794	1 587	1 403
Instruments de taux d'intérêts	5 404	-3 085	- 4 475	-1 417	-6 143	-3 058
Part efficace des swaps de couverture	3 697	-3 085	- 4 475	- 1 417	-6 143	-3 058
Part efficace des caps de couverture Actif	1 707	-	0	0	0	

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

La ventilation est la suivante :

	30/06/2008	31/12/2008	30/06/2009
Rémunération du personnel	1 630	2 633	1 735
Autres frais administratifs	1 091	1 465	2 431 ⁽¹⁾
Jetons de présence	86	173	84
Impôts	344	638	537
TOTAL	3 151	4 909	4 787

(1) Ce poste comprend pour un montant de 1 417 K€ les frais des sociétés de gestion hôtelière qui sont intégrées globalement pour la première fois en 2009.

4-5 Coût du risque

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

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

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

4-6 Fiscalité (K€)

L'impôt sur les sociétés se ventile comme suit au 30 Juin 2009.

IS exigible	1 411 K€
Variation d'impôts différés	-440 K€
Impôts sur les sociétés	971K€

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^{er} janvier 1996, ainsi que les opérations issues de la fusion avec COFIMUR. Les sociétés intégrées relèvent d'un régime fiscal de droit commun.

	Résultat fiscal	Résultat comptable
Secteur exonéré	7 006	7 006
Secteur soumis au taux réduit		
Secteur soumis au taux de droit commun	4 282	3 536
TOTAL	11 288	10 542

Un impôt différé actif de 2 764 K€ a été constaté sur les charges présentant un décalage fiscal (ORGANIC, Participation, Instruments financiers...), ainsi qu'un impôt différé passif sur les retraitements de crédit-bail et de consolidation : 1 445 K€ (cf. § 2-12).

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

Résultat net comptable	10 542
Impôt société	971

Résultat net comptable avant IS	11 513
Impôt théorique	3 838
Impôt constaté	971

Ecart constaté	2 867

Explication de l'écart

Existence d'un secteur exonéré	7 006
Impôt théorique sur ce montant	2 335
Variation liée notamment à la mise en équivalence de PHRV	14
Variation liée notamment à l'assujettissement partiel de coupons	521
Variation liée notamment à l'assujettissement partiel d'instruments financiers	-3
Impôt sur écart de taux entre plus-value long terme et résultat	

	2 867

5- INFORMATION SECTORIELLE (K€)

5-1 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. Parallèlement, elle exerce une activité connexe de constitution d'un patrimoine d'immeubles de placement exploités en location simple.

	Prêts à la clientèle (crédit bail)	Immeubles de placement
Produits d'exploitation	47 421	12 668
Produits d'exploitation	44 610	10 576
Autres produits	-	137
Reprises de dépréciations et provisions	2 811	1 955
Charges d'exploitation	29 921	3 483
Dotations aux amortissements	17 613	2 234
Dotations aux provisions	2 870	48
Autres charges	9 438	1 201
Charges générales d'exploitation	4 084	703
Coût de la dette	9 033	1 660
Résultat d'exploitation avant amortissement immobilisations	4 383	6 822
Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles		-107
Produits nets sur instruments financiers		-158
Produits nets sur actifs financiers disponibles à la vente		601
RESULTAT D'EXPLOITATION AU COMPTE DE RESULTAT	11 541	
Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence		49
Autres gains sur actifs		-
RESULTAT AVANT IMPOT	11 590	

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 3 151 K€ et celui de l'activité sur immeubles de placement de 8 054 K€.

5-2 Niveau 2 : par secteur géographique (K€)

	Crédit-bail	Immeubles de placement
Répartition des principaux actifs (VNC)	460 737	270 360
Paris – Neuilly-Sur-Seine	66 646	198 377
Région parisienne	221 964	33 939
Province	172 127	17 841
Berlin	-	20 203

5-3 Information sectorielle complémentaire (K€)

- *Actifs et passifs sectoriels :*

	Crédit-bail	Immeubles de placement
Valeur nette comptable des actifs sectoriels	461 748	270 360
Valeur nette comptable des passifs sectoriels	500 837	71 814
Dépôts de garantie reçus	8 335	2 102
Accroissements des actifs sectoriels	36 116	69 299

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

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

	Restauration	Distribution	Hôtellerie	Bureaux	Locaux technologiques	Matériel	Divers	TOTAL
Crédit-bail	25,19	1,21	32,28	28,85	4,74	7,73	-	100
Immeubles de placement	0,00	12,61	-	45,12	42,58	-	0,04	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	31,20	1,45	27,36	25,14	5,50	9,37	-	100
Immeubles de placement	0,00	11,82	-	47,10	41,46	-	0,05	100

6- AUTRES INFORMATIONS

6-1 Effectif et rémunérations

L'effectif du groupe s'établit à 14 personnes au 30 Juin 2009 (3 dirigeants, 3 cadres et 8 employés), contre 16 salariés au 31 Décembre 2008.

La Société a mis en place une prime de retraite bénéficiant à l'ensemble des salariés et mandataires sociaux. La provision pour indemnités de départ à la retraite s'élève à 809 K€ au 30 Juin 2009, contre 781 K€ au 31 Décembre 2008. Cette provision, ajustée chaque année en fonction de l'évolution des salaires constatée au cours de l'exercice, est comptabilisée dans les conditions suivantes :

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

Cette provision est comptabilisée dans un compte de régularisation passif.

Il n'existe pas d'actif de couverture.

Les sommes allouées aux organes d'administration et de direction se sont élevées et 536 K€ au 30 Juin 2009 (83 K€ de jetons de présence et 453 K€ de rémunération des dirigeants), contre 1 011 K€ au 31 Décembre 2008.

6-2 Rémunérations sur base d'actions

Le personnel dispose au 30 Juin 2009 d'options d'achat d'actions de la société à hauteur de 4 500 titres au total, soit 0,11 % du capital actuel de la société. Les modalités ont été fixées par le Conseil d'Administration.

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

Dans le cadre fixé par l'Assemblée générale du 1^{er} avril 2005, les salariés du groupe bénéficient de 10 432 actions attribuées gratuitement. Aucune attribution n'a eu lieu sur l'exercice. Il en est fait rapport dans un document spécifique.

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

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions		
	Plan n°5	Plan n° 8
Date de l'Assemblée Générale	14 mai 1997	30 mars 2006
Nombre total d'options d'achat d'actions du plan	50 000	10 000
Dates du Conseil d'Administration	01/08/97 22/10/02 01/02/06	Ce plan qui n'a pas été mis en œuvre est arrivé à échéance. Le Conseil ne pouvait consentir les options que dans un délai de 38 mois à compter de l'Assemblée Générale.
Nombre total d'actions pouvant être achetées :	50 000	
- par les mandataires sociaux	47 000	
- <i>Luc GUINEFORT</i>	27 000	
- <i>Olivier RICHE</i>	15 500	
- <i>Guy de SOUCY</i>	4 500	
- par les salariés	3 000	
Point de départ de l'exercice des options	Dès attribution	
Durée du plan	10 ans	
Prix d'acquisition	30,49 € 46,52 €	
Modalités d'exercice (si plusieurs tranches)	Néant	
Nombre total d'options exercées au 31 décembre 2008	45 500	
Nombre cumulé d'options annulées ou caduques	-	
Options d'achat d'actions restant à exercer	4 500	

FONDS PROPRES ET PRINCIPAUX RATIOS AU 30 JUIN 2009

Calculs conformes aux règlements de la Commission Bancaire

<i>En milliers d'Euros</i>	30/06/2009	31/12/2008	
Fonds propres			
Calculs suivant règlement de la Commission Bancaire*	232 035	235 891	
Fonds propres de base (hors TSR)			
Calculs suivant règlement de la Commission Bancaire	231 025	234 731	
Total des encours pondérés			
Calculs suivant règlement de la Commission Bancaire	592 861	626 600	
	30/06/2009	31/12/2008	Rappel des minima
Ratio de solvabilité (Bâle II)	27,55 %	26,27 %	8 %
Surplus de Fonds Propres :	164 651	164 055	
Ratio de solvabilité sur fonds propres de base (hors TSR)	39,14 %	37,46 %	4 %
Coefficient de liquidité (M + 1) ¹	1 761,00 %	1 584,00 %	100 %

* Note : les montants figurant sur cette page peuvent légèrement différer des comptes sociaux. En effet, la réglementation de la Commission Bancaire conduit à effectuer certains retraitements.

¹ Ce coefficient est respecté à chaque échéance mensuelle.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE AU 30 JUIN 2009

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^{er} janvier au 30 juin 2009, 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, dans un contexte de crise économique et financière caractérisé par une difficulté certaine à appréhender les perspectives d'avenir qui prévalait déjà à la clôture de l'exercice au 31 décembre 2008. 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 1.4.7. de l'annexe relative aux nouvelles normes d'application obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2009.

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 3 août 2009

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS
Anne VEAUTE

SEREG
Jean-Marie TOUZET

PERSONNE RESPONSABLE

Personne responsable du rapport financier semestriel

Monsieur Luc GUINEFORT, Président 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. »

Luc GUINEFORT

COFITEM - COFIMUR

184, rue de la Pompe
75116 Paris

-

Téléphone : 01 53 70 77 77

Télécopie : 01 53 70 77 78

<http://www.cofitem-cofimur.fr>

-

Société Financière enregistrée sous le n° 18000 - RCS PARIS B 331 250 472 - APE 652 A
COFITEM-COFIMUR est cotée sur Euronext Paris - Code ISIN FR0000034431 (Mnémonique CFTM)