

# COFITEM - COFIMUR

## Rapport Annuel 2009

IMMEUBLE DÉVELOPPÉ PAR COFITEM-COFIMUR



*Le Métropolitain*  
2 500 m<sup>2</sup> de bureaux HQE,  
600 m<sup>2</sup> de commerces  
et 44 parkings  
43/45, rue Louise Michel  
et 20, rue Anatole France  
Levallois-Perret 92



# COFITEM-COFIMUR

---

41-43, rue Saint-Dominique  
75007 PARIS

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

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

---

## Rapport annuel de l'exercice 2009

## SOMMAIRE

---

|  | <i>Pages</i> |
|--|--------------|
| <i>ACTIVITÉ DE COFITEM-COFIMUR</i>                                     | 3            |
| <i>ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ</i>                                    | 4            |
| <i>QUELQUES DONNÉES RÉSUMÉES</i>                                       | 5            |
| <i>RAPPORT FINANCIER</i>   | 6            |
| <i>Rapport du Conseil d'Administration</i>                             | 6            |
| <i>Comptes sociaux au 31 décembre 2009 <sup>(1)</sup></i>              | 10           |
| <i>Résultats financiers des cinq derniers exercices</i>                | 13           |
| <i>Filiales et participations</i>                                      | 13           |
| <i>Fonds propres et principaux ratios</i>                              | 14           |
| <i>Comptes consolidés au 31 décembre 2009</i>                          | 15           |
| <i>Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2009</i>               | 19           |
| <i>Rapports des Commissaires aux Comptes</i>                           | 36           |
| <i>Résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 31 mars 2010</i>     | 39           |
| <i>COFITEM-COFIMUR ET LA BOURSE</i>                                    | 42           |
| <i>PATRIMOINE IMMOBILIER</i>   | 43           |
| <i>RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX</i>   | 50           |
| <i>TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE</i>                   | 71           |
| <i>ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE</i> | 72           |

---

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

## ACTIVITÉ DE COFITEM-COFIMUR

---

COFITEM-COFIMUR est issue de la fusion entre COFITEM, société de crédit-bail SICOMI et COFIMUR, spécialisée dans le crédit-bail libre, en date du 1<sup>er</sup> janvier 1996.

La Société a deux activités principales, le crédit-bail immobilier et le développement et l'exploitation d'un patrimoine de location simple situé principalement à Paris.

Dans le domaine du crédit-bail, la Société réalise des financements à long terme, 15 ans en général, d'immeubles industriels et commerciaux, dans le cadre de montages qui lui permettent de conserver la pleine propriété des biens immobiliers jusqu'au paiement complet par les clients de toutes les redevances dues. À l'échéance normale, les clients acquièrent les biens en cause pour la valeur résiduelle, généralement 1 €. Ce type de montage place la Société dans une situation de sécurité beaucoup plus grande que celle résultant d'une opération de banque classique. Par ailleurs, la Société continue de bénéficier de l'exonération d'impôt sur les sociétés prévue par la loi du 2 juillet 1966 et l'ordonnance du 28 septembre 1967, pour les contrats SICOMI conclus avant le 31 décembre 1995.

La Société a renforcé son activité de crédit-bail en absorbant RESTAURATION-INVESTISSEMENT à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2003 et en acquérant la branche d'activité de crédit-bail de SIIC DE PARIS 8<sup>e</sup> à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2005, puis celle de SIIC DE PARIS à effet du 1<sup>er</sup> juillet 2006. À travers ces opérations COFITEM-COFIMUR a acquis un portefeuille de crédit-bail de bonne rentabilité tout en confortant sa capacité de développement par l'augmentation de ses fonds propres.

Par rapport à la concurrence, la politique de COFITEM-COFIMUR vise à privilégier les interventions dans les domaines qui présentent un développement satisfaisant, en ciblant sa clientèle sur les opérateurs les plus dynamiques. Ses principaux engagements se situent au 31 décembre 2009 dans les secteurs de l'hôtellerie (46,1 %), de la restauration à thème (19,0 %), des bureaux (18,6 %), des commerces (8,7 %), des locaux technologiques (5,8 %).

COFITEM-COFIMUR occupe une place relativement modeste dans le domaine du crédit-bail immobilier : ses engagements représentent moins de 2 % des encours globaux des autres sociétés du secteur.<sup>(1)</sup>

COFITEM-COFIMUR développe également depuis quelques années un patrimoine d'immeubles de bureaux. Dans ce domaine, la politique de la Société est d'intervenir sur des opérations susceptibles de dégager de bons rendements à long terme. La Société peut ainsi s'engager dans des opérations nécessitant des rénovations lourdes et situées dans des quartiers présentant un bon potentiel de valorisation mais légèrement excentrés par rapport aux quartiers d'affaires traditionnels de Paris, comme elle l'a fait à travers la restructuration lourde du « Strasbourg », immeuble de plus de 9 000 m<sup>2</sup>, situé en face de la gare TGV Est au 158-162, rue du Faubourg Saint-Martin à Paris 10<sup>e</sup>, loué à la SNCF, ou à travers la construction d'un ensemble immobilier comportant une auberge de jeunesse (St Christopher's Inn), un hôtel Holiday Inn Express, ainsi qu'un restaurant La Criée, situé sur le bassin de la Villette à Paris 19<sup>e</sup>, ou encore la rénovation de l'immeuble de bureaux situé 7, rue du Docteur Lancereaux à Paris 8<sup>e</sup>.

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

---

<sup>(1)</sup> Données 2008 de l'Association française des Sociétés Financières (ASF).

## ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

---

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

---

#### Administrateurs

|  |  |
|--|--|
| Luc GUINEFORT                            | Président  |
| Sophie BEUVADEN (1)                      | Administrateur                                   |
| François THOMAZEAU                       | Administrateur                                   |
| Matthieu FEFFER                          | Administrateur                                   |
| ALLIANZ VIE                              | Administrateur                                   |
| LES ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR | Administrateur, représentées par Cyril LE TOUZÉ  |
| GMF ASSURANCES                           | Administrateur, représentées par Bruno LEGROS    |
| GMF VIE                                  | Administrateur, représentée par Sophie BEUVADEN  |
| GENERALI FRANCE ASSURANCES VIE           | Administrateur, représentées par Éric LE GENTIL  |
| ZURICH VERSICHERUNGS-GESELLSCHAFT        | Administrateur, représentée par Barbara STUBER   |
| AVENIR & INVESTISSEMENT                  | Administrateur, représentée par Jean-Paul DUMONT |

#### Censeurs

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Maurice CADENAT         | Censeur |
| Michel DUFIEF           | Censeur |
| Xavier LEHMAN           | Censeur |
| Philippe LEPARGNEUR     | Censeur |
| Xavier OGIER DU TERRAIL | Censeur |

### COMITÉ D'AUDIT

---

Président : Michel DUFIEF

Membres : GMF VIE, représentée par Sophie BEUVADEN, Matthieu FEFFER, Alain LE VÉEL

### COMITÉ DE RÉFLEXION STRATÉGIQUE

---

|                 |               |               |                    |
|-----------------|---------------|---------------|--------------------|
| Sophie BEUVADEN | Luc GUINEFORT | Arnaud POMEL  | Guy de SOUCY       |
| Michel DUFIEF   | Alain LE VÉEL | Olivier RICHÉ | François THOMAZEAU |

### L'ÉQUIPE DE COFITEM-COFIMUR

---

|                                      |                                       |                                    |
|--------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| Luc GUINEFORT                        | Président du Conseil d'Administration |                                    |
| Olivier RICHÉ                        | Directeur Général                     |                                    |
| Guy de SOUCY                         | Directeur Général Délégué             |                                    |
| Alain LE VÉEL                        | Directeur Général Délégué             |                                    |
| Arnaud POMEL                         | Directeur Général Délégué             |                                    |
| Guillaume CHAMINADE                  | Patricia LAFON                        | Isabelle ROBERT                    |
| Jacques CHEA (Fondé de pouvoirs)     | Sophie NHAM                           | Laurence ROBIN (Dir. Comptabilité) |
| Anne-Sophie DEHAY                    | Solange NATAF                         | Xavier SIZARET (Secrétaire du CA)  |
| Frédéric GUILLET (Dir. Informatique) | Stéphane PEREZ                        |                                    |

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

---

|  |  |
|--|--|
| SEREG<br>21, rue des Favorites, 75015 PARIS        | Titulaire, représenté par Jean-Marie TOUZET<br>Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires<br>aux Comptes de Paris |
| Date de début de mandat : 2009                     | Date d'expiration du mandat : 2015   |
| Date de premier mandat : 1997                      |  |
| MAZARS<br>61, rue Henri Regnault, 92400 COURBEVOIE | Titulaire, représenté par Anne VEAUTE<br>Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires<br>aux Comptes de Versailles  |
| Date de début de mandat : 2009                     | Date d'expiration du mandat : 2015   |
| Date de premier mandat : 2009                      |  |
| Franck BOYER<br>TUILLET ASSOCIÉS                   | Suppléant<br>Suppléant   |

---

(1) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 31 mars 2010.

## QUELQUES DONNÉES RESUMÉES

### BÉNÉFICE ET DISTRIBUTION

|                             | Bénéfice consolidé ** | Bénéfice social après impôt | Bénéfice social avant impôt | Dividendes (hors avoir fiscal) | Dividendes (avoir fiscal compris) |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
|                             | En millions d'Euros   |                             |                             | En Euros                       |                                   |
| <b>Exercice 2009 (IFRS)</b> | <b>14,58</b>          | <b>20,61</b>                | <b>25,73</b>                | <b>4,75</b>                    | <b>4,75</b>                       |
| Exercice 2008 (IFRS)        | 14,32 <sup>(1)</sup>  | 15,01                       | 16,96                       | 4,50                           | 4,50                              |
| Exercice 2007 (IFRS)        | 33,18 <sup>(2)</sup>  | 28,81                       | 37,10                       | 5,50 <sup>(6)</sup>            | 5,50 <sup>(6)</sup>               |
| Exercice 2006 (IFRS)        | 61,55 <sup>(3)</sup>  | 37,74                       | 42,60                       | 4,10                           | 4,10                              |
| Exercice 2005 (IFRS)        | 19,33 <sup>(4)</sup>  | 15,60                       | 18,52                       | 3,90                           | 3,90                              |
| Exercice 2004               | 16,28                 | 15,22                       | 18,51                       | 3,70                           | 3,70                              |
| Exercice 2003               | 17,50* <sup>(5)</sup> | 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.

\*\* Y compris plus-values exceptionnelles.

(1) 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€.

(2) Y compris les plus-values exceptionnelles.

(3) Y compris la plus-value exceptionnelle de 38 M€ sur la cession de SIIC DE PARIS et l'impact des variations de périmètre.

(4) Y compris une plus-value exceptionnelle de PHRV.

(5) Y compris la plus-value exceptionnelle de cession de VENDÔME-VICTOIRES de 4,9 M€.

(6) 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 CRÉDIT-BAIL

|                              | En millions d'Euros  |                               |  |
|------------------------------|----------------------|-------------------------------|--|
|                              | Engagements nouveaux | Nombre d'engagements nouveaux | Montant moyen des engagements par dossiers |
| <b>Exercice 2009</b>         | <b>62,69</b>         | <b>27</b>                     | <b>2,32</b>                                |
| Exercice 2008                | 60,37                | 17                            | 3,55                                       |
| Exercice 2007                | 54,46                | 26                            | 2,09                                       |
| Exercice 2006 <sup>(1)</sup> | 42,50                | 20                            | 2,12                                       |
| Exercice 2005 <sup>(2)</sup> | 49,12                | 30                            | 1,64                                       |
| Exercice 2004                | 46,97                | 37                            | 1,27                                       |
| Exercice 2003 <sup>(3)</sup> | 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                                       |

(1) Non compris l'apport de crédit-bail de SIIC DE PARIS de 142,8 M€, soit un total de 185,3 M€.

(2) Non compris l'apport de crédit-bail de SIIC DE PARIS 8° de 28,2 M€, soit un total de 77,32 M€.

(3) 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€.

### Historique du capital

Le capital initial de 30 000 000 FF de la Société, créée le 9 novembre 1984, a été porté par opérations successives à **62 250 705 €**. Le capital social est composé de **4 150 047 actions** de 15 € de nominal.

### LOYERS DE LOCATION SIMPLE ET DIVIDENDES PERÇUS DES PARTICIPATIONS FONCIÈRES

|                                    | En millions d'Euros |
|------------------------------------|---------------------|
| <b>Exercice 2009<sup>(2)</sup></b> | <b>24,51</b>        |
| Exercice 2008 <sup>(2)</sup>       | 21,53               |
| Exercice 2007                      | 16,10               |
| Exercice 2006 <sup>(1)</sup>       | 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                |

(1) Non compris 1,1 M€ de dividendes exceptionnels.

(2) Y compris les loyers perçus par la FONCIÈRE COFITEM et par les filiales allemandes.

### CASH-FLOW<sup>(1)</sup>

|                      | En millions d'Euros |
|----------------------|---------------------|
| <b>Exercice 2009</b> | <b>71,18</b>        |
| 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               |

(1) Y compris amortissements de crédit-bail.

Le chiffre d'affaires social au 31 décembre 2009 s'est élevé à 119,7 M€ (y compris les dividendes reçus pour 7,0 M€), contre 135,8 M€ (y compris les dividendes reçus pour 5,9 M€) pour l'exercice 2008. Le chiffre d'affaires consolidé (non représentatif en raison du retraitement de l'activité de crédit-bail) atteint 96,4 M€ pour l'exercice 2009, contre 94,8 M€ au 31 décembre 2008.

Le résultat net social de COFITEM-COFIMUR a progressé en 2009 pour atteindre 20,6 M€ et la capacité d'autofinancement, amortissements du crédit-bail inclus, s'est élevée à 71,2 M€.

L'exercice a été marqué par une amélioration de la conjoncture des marchés, notamment des titres des sociétés foncières cotées. Également, le règlement favorable d'un contentieux de crédit-bail a permis de reprendre la provision constituée.

Le bénéfice net de l'exercice permettrait ainsi de verser un dividende de 4,75 € par action, en hausse de plus de 5 % par rapport au dividende de 4,50 € versé au titre de l'exercice précédent.

La Société a poursuivi ses méthodes comptables prudentes consistant à passer en charges de l'exercice d'une part les frais d'acquisition des caps, même s'ils couvrent plusieurs exercices futurs, et d'autre part les frais financiers des immeubles en développement qui ne sont donc pas capitalisés.

### Crédit-bail immobilier

Les encours de crédit-bail s'élèvent à 453,3 M€ au 31 décembre 2009, contre 479,4 M€ au 31 décembre 2008. Cette diminution provient des encours en extinction apportés par SIIC DE PARIS qui continuent à décroître rapidement.

La production nouvelle essentiellement dans le secteur de l'hôtellerie et de la restauration est stable à 62,7 M€ en 2009, contre 60,3 M€ en 2008. Cette production nouvelle a été réalisée en quasi-totalité à taux fixe et porte sur 27 contrats, dont le plus important n'excède pas 9,0 M€. La production porte pour 61,7 % sur le financement d'hôtels et pour 20,4 % sur le financement de restaurants.

Le dossier hôtelier de crédit-bail qui avait dû faire l'objet de provisions en 2008 a trouvé une issue favorable avec le règlement intégral des impayés, permettant la reprise pour 6,1 M€ de la totalité des créances antérieurement provisionnées. Aucun nouveau contentieux significatif n'est apparu au cours de l'exercice.

### Produits de location simple

Votre Société a perçu 14,5 M€ de loyers et environ 7,0 M€ de dividendes de ses participations dans les foncières. Ainsi, les revenus en provenance de la location simple ont atteint 21,5 M€ dans les comptes sociaux, contre 19,5 M€ en 2008.

Y compris les loyers perçus par les filiales (FONCIÈRE COFITEM et SCI de Berlin), les loyers consolidés se sont élevés à 17,5 M€ sur l'exercice. Au total les loyers et dividendes à caractère foncier atteignent ainsi 24,5 M€.

Le patrimoine de la Société était loué en quasi-totalité à la fin de l'exercice et n'a pas connu de libération significative en 2009.

Les trois immeubles de bureaux situés dans le centre de Berlin (Mitte) étaient loués à 83 % (taux d'occupation financière) à fin 2009. En année pleine, les loyers devraient s'élever à 1,5 M€ pour ces immeubles représentant près de 15 000 m<sup>2</sup> et détenus pour un prix de revient de l'ordre de 22 M€.

Les travaux de rénovation de l'immeuble de bureaux (1 300 m<sup>2</sup>), situé rue du Docteur Lancereaux à Paris 8<sup>e</sup>, débutés fin 2008, seront achevés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010.

Les travaux portant sur les immeubles de Levallois-Perret (près de 3 000 m<sup>2</sup> de bureaux) et de Boulogne-Billancourt (hôtel Courtyard Marriott de 115 chambres), qui ont débuté fin 2008, se déroulent favorablement et devraient s'achever en 2010 et 2011.

La Société a perçu sa quote-part (32,5 %) du loyer de l'immeuble du 26-28, rue des Saints-Pères (Paris 7<sup>e</sup>), lequel représentera 3,6 M€ en année pleine. Cet immeuble d'environ 10 000 m<sup>2</sup>, acquis par l'intermédiaire de la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY, a fait l'objet d'un bail de longue durée avec la Fondation Nationale des Sciences Politiques à effet du 1<sup>er</sup> avril 2009.

L'ensemble immobilier commercial constitué de l'hôtel Holiday-Inn Express (144 chambres exploitées par la SAS HÔTELIÈRE DE LA VILLETTE) et du restaurant La Criée (exploité par la SARL LA VILLETTE FOOD) a été contributif de loyers pour la première fois en année pleine à hauteur de 1,0 M€.

Aucune libération significative n'est intervenue au cours de l'exercice dans les immeubles en patrimoine.

Les expertises réalisées par COFITEM-COFIMUR sur l'essentiel de son patrimoine de location simple aboutissent à une plus-value latente du patrimoine de location simple légèrement supérieure à 100 M€ au 31 décembre 2009. Cette plus-value latente n'est comptabilisée ni dans les comptes sociaux, ni dans les comptes consolidés. Les immeubles du patrimoine de COFITEM-COFIMUR demeurent comptabilisés à leur coût historique.



---

## Participations

Au 31 décembre 2009, COFITEM-COFIMUR détenait un portefeuille de titres de sociétés foncières cotées pour un prix de revient de 90,2 M€. Au cours de l'exercice, COFITEM-COFIMUR a cédé sa participation dans la société FONCIÈRE DES RÉGIONS. À la clôture de l'exercice, elle détenait 12,5 % du capital de FONCIÈRE PARIS FRANCE, 6,4 % du capital d'EUROSIC, 8,7 % du capital de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et 31,2 % du capital de PHRV.

L'amélioration des marchés, notamment des titres des foncières cotées, constatée au cours de l'exercice 2009, a permis une reprise nette de 3,7 M€ sur les dotations aux provisions pour dépréciation comptabilisées en 2008 sur les titres du portefeuille.

Les titres de PHRV et de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) ont été retenus dans les comptes consolidés pour leur actif net réévalué au 31 décembre 2009, qui ressort supérieur à leur prix de revient. Ils n'ont donc pas nécessité de provision. Dans le bilan social, les titres PHRV sont comptabilisés pour 23 € par action, l'ANR étant de l'ordre du triple.

Les titres EUROSIC et FONCIÈRE PARIS FRANCE ont été valorisés selon une méthode d'évaluation multicritères qui retient d'une part l'actif net réévalué pris en compte après décote et d'autre part le cours de Bourse. La provision portant sur ces titres s'élève à 9,2 M€ au 31 décembre 2009, contre 6,5 M€ au 31 décembre 2008.

Toutes les autres lignes de titres sont provisionnées au cours de Bourse.

## Résultat social

Le bénéfice net de 20,6 M€ est supérieur à celui de l'exercice 2008 (15,0 M€) qui comprenait 16,6 M€ de provisions sur titres.

Les produits récurrents de la location simple sous forme de loyers et de dividendes de foncières atteignent 21,5 M€, en progression par rapport aux 19,5 M€ de 2008.

## Résultat consolidé

Le résultat consolidé de l'exercice s'est élevé à 14,6 M€, contre 14,3 M€ pour l'exercice précédent.

Ce résultat prend en compte la mise en équivalence du résultat de PHRV, le résultat des filiales immobilières de COFITEM-COFIMUR, ainsi que les variations de valeur des instruments de couverture.

## Fonds propres - Refinancement

En 2009, après paiement du dividende prélevé pour partie sur le report à nouveau, les fonds propres sociaux sont passés de 235,1 M€ à 231,5 M€.

Les fonds propres consolidés intègrent les sociétés immobilières de détention des immeubles et la mise en valeur de marché des participations de 31,2 % dans PHRV et de 32,5 % dans la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY. Au 31 décembre 2009, les fonds propres consolidés sont restés stables à 288,5 M€, contre 290,7 M€ au 31 décembre 2008. Ils comprennent le résultat de l'exercice (14,6 M€), ainsi que les intérêts minoritaires pour 2,7 M€.

Les dettes financières se sont élevées à 555,9 M€ au 31 décembre 2009, contre 553,5 M€ pour l'exercice 2008.

Afin de compléter sa couverture contre le risque de hausse des taux d'intérêts, COFITEM-COFIMUR a acquis de nouveaux caps à 4 ans et 5 ans d'un montant nominal de 120 M€. Les primes ont été intégralement passées en charge de l'exercice dans les comptes sociaux.

Compte tenu de la politique d'adossement des instruments de couverture de taux, la variation de valeur des instruments de couverture est majoritairement comptabilisée dans les fonds propres consolidés.

L'exposition de la Société aux risques de marché est détaillée dans la partie « Instruments financiers » (§ 1.4.3.) de l'annexe aux comptes consolidés.

La Société respecte les délais de paiement prévus par la réglementation. Les dettes fournisseurs s'élevaient à 396 K€ à la clôture de l'exercice, dont 312 K€ à moins de 6 mois.

## Répartition du résultat

Le montant disponible total au 31 décembre 2009 s'élève à :

|                                | <i>En Euros</i>   |
|--------------------------------|-------------------|
| • Bénéfice net de l'exercice : | 20 606 031        |
| • Report à nouveau 2009 :      | 30 519 307        |
| <b>TOTAL À RÉPARTIR :</b>      | <b>51 125 338</b> |

Nous vous proposons de distribuer un dividende de 4,75 € par action, contre 4,50 € au titre de l'exercice précédent.

Le dividende sera mis en paiement à compter du 13 avril 2010 par détachement du coupon le 6 avril 2010.

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

|                                  | <i>En Euros</i> |
|----------------------------------|-----------------|
| • Dividende à distribuer :       | 19 712 723      |
| • Dotation à la réserve légale : | -               |
| • Report à nouveau :             | 31 412 615      |

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

| Exercices | Dividende ordinaire | Dividende exceptionnel | Dividende total |
|-----------|---------------------|------------------------|-----------------|
| 2004      | 3,70                | -                      | 3,70            |
| 2005      | 3,90                | -                      | 3,90            |
| 2006      | 4,10                | -                      | 4,10            |
| 2007      | 4,30                | 1,20                   | 5,50            |
| 2008      | 4,50                | -                      | 4,50            |

## Évolution du cours de Bourse – Répartition du capital

Au 31 décembre 2009, le capital social s'élève à 62 250 705 €, divisé en 4 150 047 actions de 15 € nominal chacune.

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

|                                   | <i>En Euros</i> |
|-----------------------------------|-----------------|
| • Cours au 31 décembre 2008 :     | 84,90           |
| • Cours au 31 décembre 2009 :     | 83,99           |
| • Cours le plus bas de l'année :  | 68,00           |
| • Cours le plus haut de l'année : | 98,00           |

COFITEM-COFIMUR comptait plus de 400 actionnaires au 31 décembre 2009.

La répartition du capital est restée stable au cours de l'exercice. Les actionnaires qui détenaient plus de 5 % du capital de la Société au 31 décembre 2009 étaient les suivants :

|   | 31/12/07 | 31/12/08 | 31/12/09 |
|---|----------|----------|----------|
| Groupe ALLIANZ  | 20,29    | 20,29    | 20,29    |
| Groupe COVEA  | 18,24    | 18,24    | 18,24    |
| Groupe ZURICH   | 12,41    | 12,41    | 12,41    |
| AVENIR & INVESTISSEMENT   | 7,23     | 10,04    | 10,04    |
| Groupe GENERALI   | 9,04     | 9,04     | 9,04     |
| FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) | 7,14     | 7,41     | 7,41     |
| ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR  | 6,69     | 6,69     | 6,69     |

.....

Au cours de l'exercice la Société a acquis 10 338 de ses propres actions pour un prix moyen de 80,24 € et en a cédé 5 487 pour un prix moyen de 68,97 €. Elle détenait à la clôture de cet exercice 10 126 actions acquises pour une valeur nette comptable de 823 K€ et représentant une valeur boursière de 850 K€. Ces actions sont acquises dans le cadre du programme de rachat autorisé par l'Assemblée en vue de régulariser le marché des titres de la Société et de développer l'actionnariat des salariés.

Au 31 décembre 2009, 15 355 actions étaient détenues par les salariés et mandataires sociaux dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise. Aucune attribution gratuite d'actions n'a eu lieu en 2009.

Afin d'encourager le développement de l'épargne salariale, il est proposé à l'Assemblée Générale d'approuver le renouvellement aux mêmes conditions d'un plan de stock-options au bénéfice des dirigeants et des salariés de la Société ou des sociétés liées dans la limite de 0,5 % du capital. Le prix d'exercice des options ne pourra être inférieur à 95 % de la moyenne des cours cotés aux 20 dernières séances de Bourse précédant la date d'attribution. Le plan précédent est arrivé à échéance au cours de l'exercice 2009.

Conformément à l'obligation légale, il est soumis à l'Assemblée Générale une résolution visant à permettre l'ouverture du capital aux salariés. Le Conseil d'Administration est favorable à l'actionnariat salarié, mais il considère qu'une augmentation de capital réservée aux salariés n'est pas opportune, compte tenu des dispositifs déjà mis en place. Il propose de ne pas adopter la résolution concernée.

## **Administration de la Société**

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

Il est proposé à l'Assemblée Générale de nommer Madame Sophie BEUVADEN, Directeur Général Délégué Finances de COVEA, en tant qu'Administrateur pour une durée de 6 ans. Le groupe COVEA détient 18,24 % du capital de votre Société.

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

## **Conséquences sociales et environnementales de l'activité de la Société**

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

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

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

## **Perspectives**

Les résultats de l'exercice 2009 permettent de verser un dividende de 4,75 € en croissance de plus de 5 % par rapport à l'exercice précédent, conformément à la politique de distribution régulière à long terme de la Société.

Les immeubles en cours de développement en 2010, la production récurrente de crédit-bail et le niveau des plus-values latentes sur immeubles devraient permettre de poursuivre la croissance modérée des résultats et des dividendes.

Les plus-values latentes sur le patrimoine de location simple supérieures à 100 M€ qui n'ont jamais été comptabilisées ni dans les résultats, ni dans les fonds propres sociaux et consolidés, pourraient se trouver complétées par l'achèvement en 2010 des travaux de l'immeuble de la rue du Dr Lancereaux.

**BILAN SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2009**

En milliers d'Euros

| <b>ACTIF</b>                                      | <b>31/12/09</b> | <b>31/12/08</b> | <b>31/12/07</b> |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Opérations de trésorerie avec la clientèle</b> | <b>4 025</b>    | <b>3 833</b>    | <b>21 694</b>   |
| Caisse, banques, CCP                              | 536             | -               | 49              |
| <b>Effets publics et valeurs assimilées</b>       | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        |
| <b>Créances sur les établissements de crédit</b>  | <b>3 489</b>    | <b>3 833</b>    | <b>21 645</b>   |
| À vue   | 3 489           | 3 833           | 21 645          |
| À terme   | -               | -               | -               |
| <b>Opérations avec la clientèle</b>               | <b>5 704</b>    | <b>7 447</b>    | <b>7 015</b>    |
| Créances commerciales                             | -               | -               | -               |
| Autres concours à la clientèle                    | 5 704           | 7 447           | 7 015           |
| Comptes ordinaires débiteurs                      | -               | -               | -               |
| <b>Opérations sur titres</b>                      | <b>208 480</b>  | <b>223 104</b>  | <b>105 112</b>  |
| Obligations et autres titres à revenu fixe        | -               | -               | -               |
| Actions et autres titres à revenu variable        | 2 515           | 1 860           | 4 697           |
| Participations et activité de portefeuille        | 205 965         | 221 244         | 100 415         |
| Parts dans les entreprises liées                  | -               | -               | -               |
| <b>Opérations de crédit-bail</b>                  | <b>460 335</b>  | <b>486 161</b>  | <b>494 011</b>  |
| <b>Opérations de crédit-bail mobilier</b>         | <b>7 076</b>    | <b>6 751</b>    | <b>7 364</b>    |
| En cours  | 3 253           | 1 575           | 2 021           |
| En location                                       | 3 533           | 4 645           | 4 761           |
| Immobilisations non louées                        | -               | -               | -               |
| Créances rattachées                               | 29              | 7               | 48              |
| Créances douteuses                                | 261             | 524             | 534             |
| <b>Opérations de crédit-bail immobilier</b>       | <b>453 259</b>  | <b>479 410</b>  | <b>486 647</b>  |
| En cours  | 74 963          | 27 479          | 81 953          |
| En location                                       | 365 000         | 436 175         | 389 176         |
| Frais d'acquisition                               | 5 485           | 6 107           | 4 253           |
| Immobilisations non louées après résiliation      | -               | -               | -               |
| Créances rattachées                               | 2 428           | 4 581           | 6 512           |
| Créances douteuses                                | 5 383           | 5 068           | 4 753           |
| <b>Opérations de location simple</b>              | <b>132 328</b>  | <b>131 832</b>  | <b>133 446</b>  |
| En cours  | 13 206          | 11 101          | 1 136           |
| En location                                       | 118 013         | 119 852         | 131 280         |
| Créances rattachées                               | 636             | 489             | 305             |
| Créances douteuses                                | 473             | 390             | 725             |
| <b>Immobilisations d'exploitation</b>             | <b>221</b>      | <b>287</b>      | <b>244</b>      |
| Immobilisations incorporelles                     | 8               | 2               | 9               |
| Immobilisations corporelles                       | 213             | 285             | 235             |
| <b>Actions propres</b>                            | <b>707</b>      | <b>395</b>      | <b>303</b>      |
| <b>Autres actifs</b>                              | <b>1 013</b>    | <b>6 532</b>    | <b>866</b>      |
| <b>Compte de régularisation</b>                   | <b>588</b>      | <b>749</b>      | <b>1 140</b>    |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                           | <b>813 401</b>  | <b>860 340</b>  | <b>763 831</b>  |

**HORS BILAN**

**ENGAGEMENT DONNÉS**

|  |                |                |                |
|--|----------------|----------------|----------------|
| <b>Engagement de financement</b>                     | <b>21 634</b>  | <b>20 821</b>  | <b>18 894</b>  |
| Engagement en faveur d'établissements de crédit      | -              | -              | -              |
| Engagement en faveur de la clientèle                 | 21 634         | 20 821         | 18 894         |
| <b>Engagement de garantie</b>                        | <b>-</b>       | <b>112</b>     | <b>112</b>     |
| Engagement d'ordre d'établissements de crédit        | -              | 112            | 112            |
| Engagement d'ordre de la clientèle                   | -              | -              | -              |
| <b>Engagement sur instruments financiers à terme</b> | <b>161 573</b> | <b>161 573</b> | <b>161 732</b> |
| Positions taux fixes / taux variables                | 161 573        | 161 573        | 161 732        |
| Autres engagements donnés                            | -              | -              | -              |

En milliers d'Euros

| <b>PASSIF</b>  | <b>31/12/09</b> | <b>31/12/08</b> | <b>31/12/07</b> |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Opérations de trésorerie et interbancaires</b>              | <b>489 215</b>  | <b>506 342</b>  | <b>375 813</b>  |
| <b>Caisse, banques, CCP</b>                                    | -               | -               | -               |
| <b>Dettes sur les établissements de crédit</b>                 | <b>489 215</b>  | <b>506 342</b>  | <b>375 813</b>  |
| À vue  | 2               | 114             | 1 579           |
| À terme  | 489 213         | 506 228         | 374 234         |
| <b>Opérations avec la clientèle</b>                            | <b>32 401</b>   | <b>31 434</b>   | <b>1 172</b>    |
| Dettes à vue   | 2 264           | 1 297           | 1 172           |
| Dettes à terme   | 30 137          | 30 137          | -               |
| <b>Dettes représentées par un titre</b>                        | <b>12 499</b>   | <b>47 200</b>   | <b>83 562</b>   |
| Bons de Caisse   | -               | -               | -               |
| Titres du Marché Interbancaire                                 | 5 000           | 5 000           | 5 000           |
| Titres de Créances Négociables                                 | 7 000           | 7 000           | 12 000          |
| Emprunts obligataires  | -               | 35 000          | 65 490          |
| Autres dettes représentées par un titre                        | -               | -               | -               |
| Dettes rattachées  | 499             | 200             | 1 072           |
| <b>Autres passifs</b>  | <b>19 917</b>   | <b>16 725</b>   | <b>34 141</b>   |
| Dépôts de garantie reçus                                       | 8 351           | 8 278           | 8 077           |
| Comptes courants créditeurs de la clientèle                    | 720             | 2 091           | 2 187           |
| Créditeurs divers  | 10 846          | 6 356           | 23 877          |
| <b>Compte de régularisation</b>                                | <b>3 538</b>    | <b>6 337</b>    | <b>5 177</b>    |
| <b>TOTAL DU PASSIF AVANT PROVISIONS ET FONDOS PROPRES</b>      | <b>557 570</b>  | <b>608 038</b>  | <b>499 865</b>  |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>                      | <b>3 349</b>    | <b>1 515</b>    | <b>4 523</b>    |
| Provisions pour risques et charges                             | 3 349           | 1 515           | 4 523           |
| Provisions pour rénovations sur le patrimoine                  | -               | -               | -               |
| <b>Fonds pour risques bancaires et généraux</b>                | <b>7 257</b>    | <b>7 257</b>    | <b>7 257</b>    |
| <b>Dettes subordonnées</b>                                     | -               | -               | -               |
| <b>Capital souscrit</b>  | <b>62 251</b>   | <b>62 251</b>   | <b>62 251</b>   |
| <b>Primes d'émission et de fusion</b>                          | <b>96 580</b>   | <b>96 580</b>   | <b>96 580</b>   |
| <b>Réserve légale</b>  | <b>6 225</b>    | <b>6 225</b>    | <b>6 079</b>    |
| <b>Réserves diverses</b>                                       | <b>11 189</b>   | <b>11 189</b>   | <b>11 635</b>   |
| <b>Réserves pour risques généraux</b>                          | <b>17 497</b>   | <b>17 497</b>   | <b>17 497</b>   |
| <b>Provisions réglementées et subventions d'investissement</b> | <b>358</b>      | <b>652</b>      | <b>1 111</b>    |
| <b>Report à nouveau</b>  | <b>30 519</b>   | <b>34 127</b>   | <b>28 226</b>   |
| <b>TOTAL DES FONDOS PROPRES ET ASSIMILÉS</b>                   | <b>231 876</b>  | <b>235 778</b>  | <b>230 636</b>  |
| <b>BÉNÉFICE DE LA PÉRIODE</b>                                  | <b>20 606</b>   | <b>15 009</b>   | <b>28 807</b>   |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>   | <b>813 401</b>  | <b>860 340</b>  | <b>763 831</b>  |

## HORS BILAN

### ENGAGEMENTS REÇUS

|  |                |                |                |
|--|----------------|----------------|----------------|
| <b>Engagement de financement</b>                     | <b>112 442</b> | <b>74 605</b>  | <b>164 811</b> |
| Engagements reçus d'établissements de crédit         | 112 442        | 74 605         | 164 811        |
| <b>Engagement de garantie</b>                        | -              | -              | -              |
| Engagements reçus d'établissements de crédit         | -              | -              | -              |
| <b>Engagement sur instruments financiers à terme</b> | <b>331 573</b> | <b>291 573</b> | <b>336 732</b> |
| Positions taux fixes / taux variables                | 161 573        | 161 573        | 161 732        |
| Autres engagements reçus                             | 170 000        | 130 000        | 175 000        |

## COMPTE DE RÉSULTAT SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2009

En milliers d'Euros

|   | 31/12/09       | 31/12/08                    | 31/12/07       |
|---|----------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Intérêts, charges et produits assimilés</b>  | <b>-19 715</b> | <b>-24 022</b>              | <b>-18 902</b> |
| + Intérêts et produits assimilés  | 1 861          | 4 381                       | 3 015          |
| - Intérêts et charges assimilées  | 21 576         | 28 403                      | 21 917         |
| <b>Activité de crédit-bail</b>  | <b>27 422</b>  | <b>38 247</b>               | <b>36 047</b>  |
| + Produits sur crédit-bail  | 139 937        | 171 862                     | 155 358        |
| - Charges sur crédit-bail   | 112 515        | 133 615                     | 119 311        |
| <b>Activité de location simple</b>  | <b>11 574</b>  | <b>10 374</b>               | <b>9 555</b>   |
| + Produits de location simple   | 18 172         | 16 498                      | 16 570         |
| - Charges de location simple  | 6 598          | 6 124                       | 7 015          |
| <b>Charges et produits sur opérations financières</b>   | <b>11 177</b>  | <b>-8 015<sup>(1)</sup></b> | <b>4 138</b>   |
| + Revenus des titres à revenu variable  | 6 983          | 5 899                       | 1 746          |
| + Commissions (produits)  | -              | -                           | -              |
| - Commissions (charges)   | -              | -                           | -              |
| +/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation                               | -              | -                           | -              |
| +/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilées                   | 4 194          | -13 914 <sup>(1)</sup>      | 2 392          |
| <b>+ Autres produits d'exploitation bancaire</b>  | <b>76</b>      | <b>228</b>                  | <b>274</b>     |
| + Autres produits d'exploitation bancaire   | 76             | 228                         | 274            |
| <b>- Autres charges d'exploitation bancaire</b>   | <b>-</b>       | <b>173</b>                  | <b>151</b>     |
| - Autres charges d'exploitation bancaire  | -              | 173                         | 151            |
| - Créances douteuses  | -              | -                           | -              |
| <b>Produit net bancaire</b>   | <b>30 534</b>  | <b>16 639</b>               | <b>30 961</b>  |
| - Charges générales d'exploitation  | 4 656          | 4 418                       | 4 362          |
| - Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles | 127            | 134                         | 125            |
| <b>Résultat brut d'exploitation</b>   | <b>25 751</b>  | <b>12 087</b>               | <b>26 474</b>  |
| +/- Coût du risque  | -              | -                           | -              |
| <b>Résultat d'exploitation</b>  | <b>25 751</b>  | <b>12 087</b>               | <b>26 474</b>  |
| +/- Quote-part dans le résultat net des entreprises mises en équivalence                          | -              | -                           | -              |
| +/- Gains ou pertes sur actifs immobilisés  | -6             | 4 982                       | 10 648         |
| <b>Résultat courant avant impôt</b>   | <b>25 745</b>  | <b>17 069</b>               | <b>37 122</b>  |
| +/- Résultat exceptionnel   | -13            | -110                        | -15            |
| - Impôt sur les bénéfices   | 5 126          | 1 950                       | 8 300          |
| +/- Dotations / Reprises de FRBG et provisions réglementées                                       | -              | -                           | -              |
| <b>RÉSULTAT NET</b>   | <b>20 606</b>  | <b>15 009<sup>(1)</sup></b> | <b>28 807</b>  |
| <b>Résultat par action (en €)</b>   | <b>4,97</b>    | <b>3,62</b>                 | <b>6,94</b>    |
| <b>Résultat dilué par action (en €)</b>   | <b>4,97</b>    | <b>3,62</b>                 | <b>6,94</b>    |

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

## Résultats financiers des cinq derniers exercices

| NATURE DES INDICATIONS   | 2005       | 2006        | 2007        | 2008        | 2009        |
|--|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Situation financière en fin d'exercice</b>  |            |             |             |             |             |
| Capital social en €  | 51 029 790 | 60 788 490  | 62 250 705  | 62 250 705  | 62 250 705  |
| Nombre d'actions émises  | 3 401 986  | 4 052 566   | 4 150 047   | 4 150 047   | 4 150 047   |
| Nombre d'obligations convertibles en actions   | -          | -           | -           | -           | -           |
| <b>Résultat global des opérations effectives en €</b>  |            |             |             |             |             |
| Chiffre d'affaires hors taxes<br>(y compris les produits financiers)                         | 93 906 581 | 125 448 628 | 132 746 327 | 135 785 074 | 119 746 003 |
| Bénéfices avant impôts, amortissements et provisions <sup>(1)</sup>                          | 65 560 680 | 102 477 691 | 94 926 675  | 89 541 066  | 75 538 360  |
| Impôts sur les bénéfices   | 2 916 882  | 4 920 465   | 7 998 045   | 1 950 303   | 5 126 268   |
| Bénéfices après impôts, amortissements et provisions   | 15 603 143 | 37 739 451  | 28 806 728  | 15 009 123  | 20 606 031  |
| Montant des bénéfices distribués hors avoir fiscal   | 13 267 745 | 16 615 521  | 22 825 259  | 18 675 212  | 19 712 723  |
| <b>Résultat des opérations réduit à une seule action (par action pleine jouissance) en €</b> |            |             |             |             |             |
| Bénéfices avant impôts   | 5,44       | 10,52       | 8,87        | 4,09        | 6,20        |
| Bénéfices après impôts, avant amortissements et provisions <sup>(1)</sup>                    | 18,00      | 24,07       | 20,95       | 21,11       | 16,97       |
| Bénéfices après impôts, amortissements et provisions   | 4,59       | 9,31        | 6,94        | 3,62        | 4,97        |
| Dividende versé à chaque action hors avoir fiscal  | 3,90       | 4,10        | 5,50        | 4,50        | 4,75        |
| Dividende versé à chaque action avoir fiscal compris   | 3,90       | 4,10        | 5,50        | 4,50        | 4,75        |
| <b>Personnel</b>   |            |             |             |             |             |
| Nombre de salariés   | 11         | 13          | 15          | 16          | 14          |
| Montant de la masse salariale en €   | 1 166 812  | 1 446 337   | 1 473 048   | 1 490 411   | 1 535 017   |
| Montant versé au titre des organismes sociaux en €   | 597 941    | 656 655     | 679 914     | 791 906     | 770 126     |
| Versement Participation / Intéressement / PEE en €   | 186 283    | 167 918     | 191 661     | 272 519     | 229 112     |

## Filiales et participations

En milliers d'Euros

|   | Part détenue | Valeur brute | VNC    | Capitaux propres (avant résultat) | Résultat dernier exercice (2009) | Emprunts | Prêts  | Intérêts versés | Intérêts reçus |
|---|--------------|--------------|--------|-----------------------------------|----------------------------------|----------|--------|-----------------|----------------|
| <b>Filiales françaises</b>  |              |              |        |                                   |                                  |          |        |                 |                |
| FONCIÈRE COFITEM  | 99,71 %      | 17 764       | 17 764 | 17 493                            | 535                              | -        | 9 061  | -               | 164            |
| PHRV  | 31,16 %      | 15 967       | 15 967 | 170 865                           | 46                               | -        | 20 000 | -               | 181            |
| HÔTELIÈRE DE LA VILLETTE  | 99,99 %      | 1 150        | 1 150  | 1 223                             | 385                              | -        | 14 119 | -               | 288            |
| HÔTELIÈRE DE BOULOGNE   | 100,00 %     | 150          | 150    | 149                               | -4                               | -        | -      | -               | -              |
| SCI COFITEM BOULOGNE  | 99,99 %      | 9,99         | 9,99   | 10                                | -150                             | -        | 9 933  | -               | 149            |
| SCI COFITEM LEVALLOIS   | 99,99 %      | 9,99         | 9,99   | 10                                | -166                             | -        | 12 611 | -               | 164            |
| SCI SAINTS-PÈRES FLEURY   | 32,50 %      | 975          | 975    | 3 000                             | 953                              | -        | 5 265  | -               | 277            |
| LA VILLETTE FOOD  | 50,00 %      | 5            | 5      | 114                               | 173                              | -        | -      | -               | -              |
| <b>Filiales allemandes</b>  |              |              |        |                                   |                                  |          |        |                 |                |
| COFITEM TAUBENSTRASSE 1<br>(détenant 100 % de<br>COFITEM TAUBENSTRASSE 2) | 100 %        | 27,50        | 27,50  | -459                              | -161                             | -        | 9 154  | -               | -              |
| COFITEM BERNBURGER 1<br>(détenant 94 % de COFITEM<br>BERNBURGER 2)        | 100 %        | 44,38        | 44,38  | -310                              | 138                              | -        | 4 321  | -               | -              |
| COFITEM JACOBSTRASSE 1<br>(détenant 100 % de<br>COFITEM JACOBSTRASSE 2)   | 100 %        | 27,50        | 27,50  | 158                               | 92                               | -        | 8 712  | -               | -              |

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

**Fonds propres et principaux ratios** (Calculs conformes aux règlements de la Commission Bancaire)<sup>(1)</sup>

En milliers d'Euros

|   | 31/12/09 | 31/12/08 |
|---|----------|----------|
| Fonds propres                                       |          |          |
| Calculs suivant règlement de la Commission Bancaire | 231 702  | 235 891  |
| Fonds propres de base (hors TSR)                    |          |          |
| Calculs suivant règlement de la Commission Bancaire | 230 805  | 234 731  |
| Total des encours pondérés                          |          |          |
| Calculs suivant règlement de la Commission Bancaire | 597 932  | 626 600  |

En %

|   | 31/12/09 | 31/12/08 | Rappel des minima |
|---|----------|----------|-------------------|
| Ratio de solvabilité sur fonds propres de base (hors TSR) | 38,60    | 37,46    | 4                 |
| Coefficient de liquidité (M + 1) <sup>(2)</sup>           | 1 485,00 | 1 584,00 | 100               |

|   | 31/12/09 | 31/12/08 | Rappel des minima |
|---|----------|----------|-------------------|
| Ratio de solvabilité sur fonds propres (Bâle II) en % | 27,39    | 26,27    | 8                 |
| Surplus de fonds propres                              | 164 036  | 164 055  | -                 |

(1) Les montants figurant dans ce tableau peuvent légèrement différer des comptes sociaux ; en effet, la réglementation de la Commission Bancaire conduit à effectuer certains retraitements.

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



**COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009 (normes IFRS)**

**BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2009 (normes IFRS)<sup>(1)</sup>**

*En milliers d'Euros*

| <b>ACTIF</b>   | <b>31/12/09</b> | <b>31/12/08</b> | <b>31/12/07</b> |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Caisse, Banques centrales, CCP                             | 537             | -               | 49              |
| Actifs financiers à la juste valeur par résultat           | -               | -               | -               |
| Instruments dérivés de couverture                          | 2 103           | 764             | 6 504           |
| Actifs financiers disponibles à la vente                   | 93 788          | 131 496         | 33 062          |
| Prêts et créances sur les établissements de crédit         | 5 175           | 4 401           | 21 993          |
| Prêts et créances sur la clientèle                         | 466 891         | 494 711         | 503 803         |
| <i>Opérations avec la clientèle</i>                        | 5 646           | 7 378           | 6 935           |
| <i>Opérations de location financement</i>                  | 453 144         | 477 153         | 485 021         |
| <i>Créances rattachées</i>                                 | 8 101           | 10 180          | 11 847          |
| Écart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux   | -               | -               | -               |
| Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance               | -               | -               | -               |
| Actifs d'impôts courants                                   | 58              | 5 856           | 1               |
| Actifs d'impôts différés                                   | 2 428           | 1 437           | 475             |
| Comptes de régularisation et actifs divers                 | 28 820          | 2 790           | 1 724           |
| Actifs non courants destinés à être cédés                  | -               | -               | -               |
| Participations dans les entreprises mises en équivalence   | 49 530          | 59 059          | 54 798          |
| Immeubles de placement                                     | 275 218         | 204 975         | 200 155         |
| <i>Immobilisations de location simple</i>                  | 272 977         | 202 794         | 197 591         |
| <i>Créances rattachées</i>                                 | 2 241           | 2 181           | 2 564           |
| Immobilisations corporelles                                | 967             | 285             | 236             |
| Immobilisations incorporelles                              | 270             | 3               | 10              |
| Écarts d'acquisition                                       | 70              | 70              | 70              |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                                    | <b>925 856</b>  | <b>905 847</b>  | <b>822 880</b>  |
| <b>PASSIF</b>  | <b>31/12/09</b> | <b>31/12/08</b> | <b>31/12/07</b> |
| Banques centrales, CCP                                     | -               | -               | -               |
| Passifs financiers à la juste valeur par résultat          | -               | -               | -               |
| Instruments dérivés de couverture                          | 6 089           | 3 352           | 119             |
| Dettes envers les établissements de crédit                 | 543 368         | 506 343         | 375 813         |
| Dettes envers la clientèle                                 | 32 807          | 31 434          | 1 200           |
| Dettes représentées par un titre                           | 12 498          | 47 200          | 83 562          |
| Écart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux   | -               | -               | -               |
| Passifs d'impôts courants                                  | 4 758           | 4               | 4 375           |
| Passifs d'impôts différés                                  | 2 059           | 1 267           | 3 463           |
| Comptes de régularisation et passifs divers                | 32 460          | 23 968          | 44 304          |
| Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés | -               | -               | -               |
| Provisions pour risques et charges                         | 3 353           | 1 525           | 4 543           |
| Dettes subordonnées  | -               | -               | -               |
| FRBG   | -               | -               | -               |
| <b>Capitaux propres part du groupe</b>                     | <b>285 760</b>  | <b>290 729</b>  | <b>305 474</b>  |
| <i>Capital et réserves liées</i>                           | 158 832         | 158 832         | 158 832         |
| <i>Réserves consolidées</i>                                | 114 794         | 120 470         | 107 571         |
| <i>Gains ou pertes latents ou différés</i>                 | -2 449          | -2 901          | 5 891           |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                              | <b>14 583</b>   | <b>14 328</b>   | <b>33 180</b>   |
| Intérêts minoritaires                                      | 2 705           | 26              | 28              |
| <i>Part dans les réserves consolidées et autres</i>        | 2 051           | 36              | 51              |
| <i>Part dans le résultat de l'exercice</i>                 | 653             | -10             | -23             |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>                                     | <b>925 856</b>  | <b>905 847</b>  | <b>822 880</b>  |
| <b>HORS BILAN<sup>(2)</sup></b>                            | <b>31/12/09</b> | <b>31/12/08</b> | <b>31/12/07</b> |
| <b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>                                  |                 |                 |                 |
| <b>Engagements de financement</b>                          | <b>21 634</b>   | <b>20 821</b>   | <b>18 894</b>   |
| Engagements en faveur d'établissements de crédit           | -               | -               | -               |
| Engagements en faveur de la clientèle                      | 21 634          | 20 821          | 18 894          |
| <b>Engagements de garantie</b>                             | <b>-</b>        | <b>112</b>      | <b>112</b>      |
| Engagements d'ordre d'établissements de crédit             | -               | 112             | 112             |
| Engagements d'ordre de la clientèle                        | -               | -               | -               |
| <b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>                                   |                 |                 |                 |
| <b>Engagements de financement</b>                          | <b>112 442</b>  | <b>74 605</b>   | <b>164 811</b>  |
| Engagements reçus d'établissements de crédit               | 112 442         | 74 605          | 164 811         |
| <b>Engagements de garantie</b>                             | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        |
| Engagements reçus d'établissements de crédit               | -               | -               | -               |

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

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

## COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2009 (normes IFRS)<sup>(1)</sup>

En milliers d'Euros

|   | 31/12/09      | 31/12/08      | 31/12/07      |
|---|---------------|---------------|---------------|
| + Intérêts et produits assimilés  | 82 239        | 109 465       | 100 465       |
| - Intérêts et charges assimilées  | 73 743        | 96 527        | 82 961        |
| + Commissions (produits)  | -             | -             | -             |
| - Commissions (charges)   | -             | -             | -             |
| +/- Gains ou pertes sur instruments financiers à la juste valeur par résultat                 | -315          | 427           | 2 171         |
| +/- Gains ou pertes nets sur actifs financiers disponibles à la vente                         | 6 223         | -10 277       | 13 280        |
| + Produits des autres activités (LS) dont gestion hôtelière : 4 989 K€                        | 28 031        | 22 639        | 16 856        |
| - Charges des autres activités (LS) dont gestion hôtelière : 3 597 K€                         | 11 967        | 7 793         | 7 696         |
| <b>Produit net bancaire</b>   | <b>30 468</b> | <b>17 933</b> | <b>42 115</b> |
| - Charges générales d'exploitation  | 4 656         | 4 909         | 4 777         |
| - Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations corporelles et incorporelles | 193           | 134           | 125           |
| <b>Résultat brut d'exploitation</b>   | <b>25 620</b> | <b>12 890</b> | <b>37 212</b> |
| +/- Coût du risque  | -             | -             | -             |
| <b>Résultat d'exploitation</b>  | <b>25 620</b> | <b>12 890</b> | <b>37 212</b> |
| +/- Quote-part dans le résultat net des entreprises mises en équivalence                      | -4 927        | 3 079         | 4 878         |
| +/- Gains ou pertes sur autres actifs   | -6            | 20            | 9             |
| <b>Résultat avant impôt</b>   | <b>20 686</b> | <b>15 990</b> | <b>42 099</b> |
| +/- Résultat exceptionnel   | -             | -             | -             |
| - Impôt sur les bénéfices   | 5 450         | 1 672         | 8 943         |
| +/- Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession                        | -             | -             | -             |
| - Variation de valeur des écarts d'acquisition  | -             | -             | -             |
| <b>Résultat net</b>   | <b>15 236</b> | <b>14 318</b> | <b>33 156</b> |
| +/- Intérêts minoritaires   | 653           | - 10          | - 23          |
| <b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE</b>  | <b>14 583</b> | <b>14 328</b> | <b>33 180</b> |
| Résultat par action (en €)  | 3,51          | 3,45          | 8,00          |
| Résultat dilué par action (en €)  | 3,51          | 3,45          | 8,00          |

## ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (normes IFRS)

En milliers d'Euros

|  | 31/12/09 | 31/12/08 | 31/12/07 |
|--|----------|----------|----------|
| Résultat de la période / de l'exercice   | 15 236   | 14 318   | 33 156   |
| Autres éléments du résultat global :   |          |          |          |
| • mouvements sur actifs disponibles à la vente                                     | 1 834    | -1 963   | -6 524   |
| • mouvements sur instruments de taux   | -1 991   | -6 848   | 861      |
| • quote-part dans les autres éléments du résultat global des entreprises associées | -1 698   | 2 307    | -        |
| Résultat global pour la période / l'exercice                                       | 13 381   | 7 814    | 27 493   |
| Dont résultat global attribuable aux :   |          |          |          |
| • actionnaires de la société mère  | 12 728   | 7 824    | 27 516   |
| • intérêts minoritaires  | 653      | - 10     | -23      |

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

## TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE AU 31 DÉCEMBRE 2009

En milliers d'Euros

|  | 31/12/09       | 31/12/08       | 31/12/07        |
|--|----------------|----------------|-----------------|
| <b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>  | <b>20 593</b>  | <b>15 990</b>  | <b>42 123</b>   |
| +/- Dotations nettes aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles           | 4 739          | 4 466          | 4 527           |
| +/- Dotations nettes aux provisions  | -15 684        | -15 959        | -17 410         |
| +/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence                                  | 4 927          | -3 079         | -4 878          |
| +/- Perte nette/Gain net des activités d'investissement  | 25 256         | 34 895         | -14 557         |
| +/- Autres mouvements  | -1 183         | -732           | -2 513          |
| <b>TOTAL DES ÉLÉMENTS NON MONÉTAIRES</b>   | <b>18 055</b>  | <b>19 591</b>  | <b>- 34 831</b> |
| +/- Flux liés aux opérations avec les établissements de crédit                                     | -11 154        | 94 921         | 18 723          |
| +/- Flux liés aux opérations avec la clientèle   | 126 776        | 113 567        | 150 564         |
| +/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs financiers                     | 1 052          | 2 048          | 1 742           |
| +/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs non financiers                 | -78 236        | -149 300       | -121 749        |
| - Impôts versés  | 5 218          | 11 368         | 9 276           |
| <b>Augmentation/diminution nette des actifs et passifs provenant des activités opérationnelles</b> | <b>43 656</b>  | <b>49 868</b>  | <b>40 004</b>   |
| <b>TOTAL FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE (A)</b>                       | <b>82 304</b>  | <b>85 449</b>  | <b>47 296</b>   |
| Flux liés aux actifs financiers et aux participations  | 6 303          | -74 677        | 28 128          |
| Flux liés aux immeubles de placement   | -73 519        | -12 003        | -54 505         |
| Flux liés aux immobilisations corporelles et incorporelles   | 4 881          | 6 192          | -2 946          |
| <b>TOTAL FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (B)</b>                        | <b>-62 335</b> | <b>-80 488</b> | <b>-29 323</b>  |
| Flux de trésorerie liés provenant ou à destination des actionnaires                                | -18 592        | -22 724        | -6 368          |
| Autres flux nets de trésorerie provenant des activités de financement                              | -              | -              | -               |
| <b>TOTAL FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (C)</b>                          | <b>-18 592</b> | <b>-22 724</b> | <b>-6 368</b>   |
| <b>Augmentation/diminution nette de trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>                | <b>1 377</b>   | <b>-17 763</b> | <b>11 605</b>   |
| Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle (A)                                    | 82 304         | 85 449         | 47 296          |
| Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B)                                     | -62 335        | -80 488        | -29 323         |
| Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C)                                       | -18 592        | -22 724        | -6 368          |
| <b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture</b>                                       | <b>4 448</b>   | <b>22 211</b>  | <b>10 659</b>   |
| 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          | 22 162         | 10 610          |
| <b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture</b>  | <b>5 825</b>   | <b>4 448</b>   | <b>22 264</b>   |
| Caisse, Banques centrales, CCP (actif et passif)   | 537            | -              | 49              |
| Comptes (actif et passif) et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit              | 5 288          | 4 448          | 22 215          |
| <b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE</b>  | <b>1 377</b>   | <b>-17 763</b> | <b>11 605</b>   |

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2009

### Évolution des capitaux propres au cours de l'année 2008

En milliers d'Euros

|                             | 31/12/07       | Affectation<br>du<br>résultat | Dividendes<br>distribués<br>par la<br>Société mère | Variation<br>de valeur<br>des<br>instruments<br>financiers | Variation<br>liée aux<br>mouvements<br>sur actions<br>propres | Augmentation<br>du<br>capital | Variation<br>de valeur<br>des titres<br>destinés<br>à la vente | Autres<br>variations<br>non<br>monétaires | Résultat<br>de l'exercice<br>2008 | 31/12/08       |
|-----------------------------|----------------|-------------------------------|--|--|---|-------------------------------|--|---|-----------------------------------|----------------|
| <b>Capital</b>              | <b>62 251</b>  | -                             | -  | -  | -   | -                             | -  | -   | -                                 | <b>62 251</b>  |
| <b>Prime<br/>d'émission</b> | <b>96 581</b>  | -                             | -  | -  | -   | -                             | -  | -   | -                                 | <b>96 581</b>  |
| <b>Réserves</b>             | <b>113 513</b> | -                             | -  | -  | -   | -                             | -  | -   | -                                 | <b>117 605</b> |
| Réserves groupe             | 113 463        | 33 180                        | -22 724  | -6 829   | -289  | -                             | -1 963   | 2 731                                     | -                                 | 117 569        |
| Réserves<br>minoritaires    | 50             | -23                           | -  | -  | -   | -                             | -  | 9   | -                                 | 36             |
| <b>Résultat</b>             | <b>33 157</b>  | -                             | -  | -  | -   | -                             | -  | -   | -                                 | <b>14 318</b>  |
| Résultat groupe             | 33 180         | -33 180                       | -  | -  | -   | -                             | -  | -   | 14 328                            | 14 328         |
| Résultat<br>minoritaire     | -23            | 23                            | -  | -  | -   | -                             | -  | -   | -10                               | -10            |
| <b>TOTAL</b>                | <b>305 502</b> | -                             | <b>-22 724</b>                                     | <b>-6 829</b>  | <b>-289</b>   | -                             | <b>-1 963</b>  | <b>2 740</b>                              | <b>14 318</b>                     | <b>290 755</b> |

### Évolution des capitaux propres au cours de l'année 2009<sup>(1)</sup>

En milliers d'Euros

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

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

## Événements marquants de la période

Une filiale à 32,5 % de COFITEM-COFIMUR a loué un immeuble de 10 000 m<sup>2</sup> sis à Paris 7<sup>e</sup> au premier semestre 2009.

### 1. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur l'application des normes comptables internationales, COFITEM-COFIMUR a établi les comptes consolidés au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2009 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

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

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

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

Les résultats futurs définitifs peuvent être différents de ces estimations.

Ces principes comptables sont identiques à ceux qui ont été retenus pour la préparation des comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2008, le Document de Référence D.09-156 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 2009 (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 31,16 % du capital,
- la SA FONCIÈRE COFITEM (ex-SOCIÉTÉ CIVILE DU MONT DE MARS, filiale à 99,71 % de COFITEM-COFIMUR), propriétaire d'un immeuble à Paris 18<sup>e</sup> et d'un immeuble à Paris 19<sup>e</sup>,
- la SAS HÔTELIÈRE DE LA VILLETTE (filiale à 99,99 %),
- la SAS HÔTELIÈRE BOULOGNE (filiale à 100 %),
- la SCI COFITEM BOULOGNE (filiale à 99,99 %) propriétaire d'un immeuble à Boulogne,
- la SCI COFITEM LEVALLOIS (filiale à 99,99 %) propriétaire d'un immeuble à Levallois,
- la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY (filiale à 32,5 %) propriétaire d'un immeuble à Paris 7<sup>e</sup>,
- ainsi que les sociétés allemandes COFITEM TAUBENSTRASSE 1 (qui détient 100 % de COFITEM TAUBENSTRASSE 2), COFITEM JACOBSTRASSE 1 (qui détient 100 % de COFITEM JACOBSTRASSE 2) et de BERNBURGER 1 (qui détient 94 % de BERNBURGER 2) ; chaque sous filiale allemande étant propriétaire d'un immeuble à Berlin.

#### 1.2. Méthodes de consolidation

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

La SARL LA VILLETTE FOOD a été exclue du périmètre de consolidation d'une part car l'autre associé détient 50 % des parts et assure la gestion de la société en totalité, et d'autre part du fait de son caractère peu significatif dans les capitaux propres (114 K€) et de son résultat (173 K€).

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 31/12/2008 et par intégration globale dès le premier semestre 2009 (SCI DES SAINTS-PÈRES FLEURY, SAS HÔTELIÈRE DE LA VILLETTE), 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 au 31/12/09 d'un montant de 2 025 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 au 31 décembre 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**

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

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

### **Impôts différés**

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

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

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

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

### **Opérations réciproques**

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

## **1.4. Autres méthodes d'évaluation et principes comptables**

### **1.4.1. Opérations de location financement**

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

#### **Contrats de location financement**

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

La valeur actuelle des paiements dus au titre du contrat, augmenté 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.

#### **Évaluation des actifs**

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

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

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

.....

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

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

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

**Durée d'amortissement**

- Terrain -
- Gros œuvre 30 ou 60 ans selon la nature de l'immeuble
- Façades et couverture 15 ou 35 ans selon la nature de l'immeuble
- Installations techniques 15 ou 20 ans selon la nature de l'immeuble
- Ravèlement 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 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 appliqué une décote) et le cours de Bourse de l'action concernée à la clôture.

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

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

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

En milliers d'Euros

| <b>Actifs disponibles à la vente</b>         |               |
|--|---------------|
| Niveau 1 : titres dont le marché est actif   | 6 141         |
| Niveau 2 : titres dont le marché est inactif | 87 557        |
| Niveau 3 : titres non cotés                  | 90            |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>93 788</b> |

Les critères de dépréciation significative et durable sont déterminés ainsi :

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

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

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

Deux catégories de passifs financiers sont répertoriées :

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

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

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

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

### **Risque de marché**

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

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

Au 31 décembre 2009, la Société détenait pour 105,1 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 (288,5 M€) de +/- 1,6 %.

### **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.

La Société détenait au 31 décembre 2009, 10 126 actions acquises pour 823 K€. À la même date, leur valeur boursière s'élevait à 850 K€.

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

### **Instruments de couverture du risque de taux d'intérêts**

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

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

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

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



.....

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

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

COFITEM-COFIMUR a développé une stratégie de couverture de son risque de taux d'intérêt par la souscription de contrats de swaps et de caps. Pour couvrir son risque de transformation, la Société dispose de contrats de garantie de taux plafond de 2,9 % à 4,5 % (caps) pour un encours notionnel de 170 M€ et de swaps pour un montant total de 162 M€. Sur la base de la situation au 31 décembre 2009, une hausse moyenne des taux d'intérêt de 100 points de base au delà de 0,70 % (taux Euribor 3 mois au 31 décembre 2009), aurait un impact négatif sur le cash-flow de 0,91 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 688 K€ au 31 décembre 2008. À la suite de l'achat de nouveaux caps au cours de l'exercice 2009, la valeur de l'ensemble des caps s'élève à 2 103 K€ au 31 décembre 2009. La partie inefficace, enregistrée en résultat, s'élève à -378 K€ au 31 décembre 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 ont une valeur négative de 6 089 K€ au 31 décembre 2009, contre une valeur négative de 3 276 K€ au 31 décembre 2008.

Un impôt différé a été constaté en décembre 2009 sur les caps et les swaps correspondants à une couverture efficace pour un montant cumulé de 1 228 K€.

La partie inefficace des swaps, enregistrée en résultat, s'élevait à 63 K€ au 31 décembre 2009, contre une valeur de -261 K€ au 31 décembre 2008. L'impôt différé passif sur la partie inefficace des swaps et caps s'est élevé à 454 K€ en 2009 contre 128 K€ en 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 dérogée lors de la valorisation de ces instruments.

#### **Risque de liquidité**

Le risque de liquidité est traditionnellement faible compte tenu de la structure des emplois et ressources de COFITEM-COFIMUR. Sur la base de la situation au 31 décembre 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 Établissement de Crédit assujetti au contrôle de la Commission Bancaire. Au 31 décembre 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. § 7).

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

#### **1.4.5. Secteurs opérationnels**

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

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

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

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

#### **1.4.6. Fonds pour Risques Bancaires Généraux (FRBG)**

Conformément aux normes IFRS, le FRBG figure en réserves depuis l'établissement du bilan d'ouverture aux normes IFRS au 1<sup>er</sup> janvier 2004.

#### **1.4.7. Normes et interprétations applicables au 31 décembre 2009**

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

- IAS 23 Révisé - Coûts d'emprunts,
- amendement d'IAS 1 - Présentation des états financiers (révisée),
- IFRS 8 - Secteurs opérationnels,

- amendements d'IAS 32 et IAS 1 - Instruments financiers remboursables et obligations naissant lors de la liquidation,
- amendements d'IAS 27 et IFRS1 - Coût d'un investissement dans une filiale, une entité sous contrôle conjoint ou une partie liée,
- améliorations des IFRS 2008 (excepté l'amendement de IFRS 5),
- amendement d'IFRS 2 - Paiements fondés sur des actions : conditions d'acquisition et annulations,
- amendement d'IFRS 7 - Amélioration des informations fournies sur les instruments financiers,
- IFRIC 13 - Programmes de fidélisation de la clientèle,
- IFRIC 14 - IAS 19 - Le plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies, les exigences de financement minimal et leur interaction,
- amendements de IFRIC 9 et IAS 39 - Dérivés incorporés.

L'application de ces nouvelles normes et interprétation n'a pas eu d'impact sur les comptes consolidés, à l'exception de la norme IAS 1 révisée (cf. § 5). La première application d'IFRS 8 n'a pas entraîné de modification dans l'information sectorielle présentée par le Groupe. En effet, le premier niveau d'information sectorielle présentée par le Groupe sur les exercices précédents correspond déjà en pratique aux secteurs opérationnels à présenter selon les dispositions d'IFRS 8.

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

- IFRIC 12 - Relative aux contrats de concession,
- IFRIC 15 - Accords de construction de biens immobiliers,
- IFRIC 16 - Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger,
- IFRIC 17 - Distributions en nature aux propriétaires,
- IFRIC 18 - Transfert d'actifs en provenance de clients,
- IFRS 3 Révisée - Regroupement d'entreprise,
- amendements d'IAS 27 - États financiers consolidés et individuels,
- amendements d'IAS 32 - Instruments financiers - Présentation,
- Amendements d'IAS 39 - Instruments financiers : comptabilisation et évaluation : Éléments éligibles à la couverture.

Le processus de détermination par le Groupe des impacts potentiels sur les comptes consolidés est en cours. Le Groupe n'anticipe pas, à ce stade de l'analyse, d'impact significatif sur ses comptes consolidés.

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

- améliorations des IFRS 2009,
- amendements d'IFRS 2 - Transactions « cash settled » intragroupe,
- IAS 24 révisée - Parties liées - informations à fournir,
- IFRS 9 - Instruments financiers,
- amendements IFRIC 14 - Paiement d'avance dans le cadre d'un financement minimum,
- IFRIC 19 - Extinctions de dettes avec des instruments de capitaux propres.

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

#### **1.5. Principales transactions entre parties liées**

Certains mandataires sociaux de COFITEM-COFIMUR exercent également un mandat dans les sociétés PHRV et FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) avec lesquelles elle présente des relations capitalistiques. Ils étaient les suivants au 31 décembre 2009 :

|                    | <b>COFITEM-COFIMUR</b>                | <b>PHRV</b>  | <b>FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)</b> |
|--------------------|---------------------------------------|--|--|
| Luc GUINEFORT      | Président du Conseil d'Administration | Président du Conseil d'Administration                          | Président du Conseil d'Administration  |
| 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                        | 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 milliers d'Euros

|   | 31/12/07       | 31/12/08       | 31/12/09       |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Opérations de location-financement immobilier | 475 382        | 470 932        | 446 358        |
| Opérations de location-financement mobilier   | 6 773          | 6 221          | 6 786          |
| <b>TOTAL DES ENCOURS NETS</b>                 | <b>482 155</b> | <b>477 153</b> | <b>453 144</b> |

#### 2.1.2. Opérations avec la clientèle

En milliers d'Euros

|                                      | 31/12/07      | 31/12/08      | 31/12/09     |
|--------------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Comptes de la clientèle              | 10 375        | 10 353        | 8 436        |
| Créances rattachées                  | 22 330        | 23 546        | 19 800       |
| Dépréciation Comptes de la clientèle | -3 440        | -2 975        | -2 789       |
| Dépréciation Créances rattachées     | -10 483       | -13 366       | -11 699      |
| <b>TOTAL NET CLIENTÈLE</b>           | <b>6 935</b>  | <b>7 378</b>  | <b>5 647</b> |
| <b>TOTAL NET CRÉANCES RATTACHÉES</b> | <b>11 847</b> | <b>10 180</b> | <b>8 101</b> |

#### 2.1.3. Echéances de l'encours financier des opérations de location financement

En milliers d'Euros

|   | D<=3mois | 3m<D<=1an | 1 an<D<=5ans | D>5ans  | Total   |
|---|----------|-----------|--------------|---------|---------|
| Opérations de crédit-bail et assimilées | 11 312   | 37 955    | 163 777      | 242 174 | 455 218 |

## 2.2. Immeubles de placements

### 2.2.1. Variation des valeurs brutes

En milliers d'Euros

|                         | 31/12/07       | 31/12/08       | Augmentations         | Diminutions  | Transferts | 31/12/09               |
|-------------------------|----------------|----------------|-----------------------|--------------|------------|------------------------|
| Immeubles de placement  | 242 073        | 249 487        | 73 636 <sup>(1)</sup> | 76           | -          | 323 047 <sup>(2)</sup> |
| Comptes de la clientèle | 535            | 463            | -                     | 78           | -          | 385                    |
| Créances rattachées     | 4 028          | 3 622          | 1 704                 | 1 662        | -          | 3 664                  |
| <b>TOTAL</b>            | <b>246 636</b> | <b>253 572</b> | <b>75 340</b>         | <b>1 816</b> | <b>-</b>   | <b>327 096</b>         |

### 2.2.2. Variations des amortissements et dépréciations

En milliers d'Euros

|   | 31/12/07      | 31/12/08      | Augmentations | Diminutions  | Transferts | 31/12/09             |
|---|---------------|---------------|---------------|--------------|------------|----------------------|
| Amortissements des immeubles de placement | 39 751        | 43 037        | 4 649         | 89           | -          | 47 597               |
| Dépréciations sur immeubles de placement  | 4 731         | 3 656         | 529           | 1 712        | -          | 2 473 <sup>(3)</sup> |
| Comptes de la clientèle                   | 455           | 394           | -             | 67           | -          | 327                  |
| Créances rattachées                       | 1 544         | 1 510         | 71            | 100          | -          | 1 481                |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>46 481</b> | <b>48 597</b> | <b>5 249</b>  | <b>1 968</b> | <b>0</b>   | <b>51 878</b>        |

### 2.2.3. État récapitulatif des immeubles de placement

En milliers d'Euros

| Libellé  | Valeurs brutes | Amortissements et/ou provisions cumulées | Valeurs nettes         |
|--|----------------|--|------------------------|
| Immeubles de placement                             | 323 047        | 50 070                                   | 272 977 <sup>(4)</sup> |
| <b>Sous-total immeubles</b>                        | <b>323 047</b> | <b>50 070</b>                            | <b>272 977</b>         |
| Comptes de la clientèle                            | 385            | 327                                      | 58                     |
| Créances rattachées                                | 3 664          | 1 481                                    | 2 183                  |
| <b>Sous-total clientèle et créances rattachées</b> | <b>4 049</b>   | <b>1 808</b>                             | <b>2 241</b>           |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>327 096</b> | <b>51 878</b>                            | <b>275 218</b>         |

La valeur nette comptable des immeubles de placement s'établit à 273 M€ au 31 décembre 2009. Des expertises externes avaient été réalisées sur plus de 80 % du patrimoine de la société mère au 31 décembre 2009.

En l'absence d'expertise externe, les immeubles sont évalués au 31 décembre 2009 sur la base des taux de capitalisation des loyers ci-dessous :

- 6,00 % pour les immeubles situés dans Paris et à Neuilly-Sur-Seine,
- 8,25 % pour les autres immeubles hébergeant un restaurant,
- 7,00 % pour tous les autres immeubles,

la plus-value latente des immeubles de placement en exploitation ressort ainsi à 102,7 M€, y compris dépréciations d'un montant de 2,5 M€ (cf. § 2.2.2).

(1) Dont nouvelles acquisitions : 66 030 K€ et travaux activés : 7 606 K€.

(2) Dont immobilisations en cours : 36 894 K€.

(3) Les dépréciations sur immeubles de placement d'un montant de 2,5 M€ (par rapport à une valeur nette comptable de 273 M€) ont été déterminées dans une optique de conservation durable, incluant une possibilité de baisse des valeurs locatives.

(4) Dont immobilisations en cours : 36 894 K€.

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 2009.

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

### 2.3. Immobilisations propres

|   | En milliers d'Euros |            |                    |             |            |            |
|---|---------------------|------------|--------------------|-------------|------------|------------|
|   | 31/12/07            | 31/12/08   | Augmentations      | Diminutions | Transferts | 31/12/09   |
| Immobilisations corporelles propres                                     | 922                 | 1 035      | 876 <sup>(1)</sup> | 50          | -          | 1 861      |
| Amortissements sur immobilisations corporelles propres                  | 687                 | 750        | 158                | 14          | -          | 894        |
| <b>Valeur nette comptable des immobilisations corporelles propres</b>   | <b>235</b>          | <b>285</b> | <b>718</b>         | <b>36</b>   | -          | <b>967</b> |
| Immobilisations incorporelles propres                                   | 188                 | 200        | 307 <sup>(2)</sup> | -           | -          | 507        |
| Amortissements sur immobilisations incorporelles propres                | 179                 | 197        | 40                 | -           | -          | 237        |
| <b>Valeur nette comptable des immobilisations incorporelles propres</b> | <b>9</b>            | <b>3</b>   | <b>267</b>         | -           | -          | <b>270</b> |

Les immobilisations corporelles propres (967 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

La décomposition des créances s'établit comme suit au 31 décembre 2009 :

|  | En milliers d'Euros |               |                |
|--|---------------------|---------------|----------------|
|  | Valeurs brutes      | Provisions    | Valeurs nettes |
| <i>Créances (Opération de Location financement)</i>        |                     |               |                |
| <b>1/ Comptes de la clientèle</b>                          | <b>8 436</b>        | <b>2 789</b>  | <b>5 647</b>   |
| <i>Dont créances douteuses</i>                             | <i>4 900</i>        | <i>2 789</i>  | <i>2 111</i>   |
| <b>2/ Créances rattachées</b>                              | <b>19 800</b>       | <b>11 699</b> | <b>8 101</b>   |
| Produits à recevoir  | 517                 | -             | 517            |
| Créances de moins de 3 mois                                | 1 940               | -             | 1 940          |
| Créances douteuses (y compris produits à recevoir douteux) | 17 343              | 11 699        | 5 644          |
| <b>TOTAL</b>   | <b>28 236</b>       | <b>14 488</b> | <b>13 748</b>  |
| <i>Créances (immeubles de placement)</i>                   |                     |               |                |
| <b>1/ Comptes de la clientèle</b>                          | <b>385</b>          | <b>327</b>    | <b>58</b>      |
| <i>Dont créances douteuses</i>                             | <i>385</i>          | <i>327</i>    | <i>58</i>      |
| <b>2/ Créances rattachées</b>                              | <b>3 664</b>        | <b>1 481</b>  | <b>2 183</b>   |
| Produits à recevoir  | 96                  | -             | 96             |
| Créances   | 1 614               | -             | 1 614          |
| Clients douteux (y compris produits à recevoir douteux)    | 1 954               | 1 481         | 473            |
| <b>TOTAL</b>   | <b>4 049</b>        | <b>1 808</b>  | <b>2 241</b>   |

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

|   | En milliers d'Euros |               |              |              |               |
|---|---------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
|   | D<=3 mois           | 3 mois<D=1 an | 1 an<D=5 ans | D>5 ans      | Total         |
| Créances Clients des opérations de location financement | 517                 | 1 940         | 5 644        | 5 647        | 13 748        |
| Créances Clients location simple                        | 96                  | 1 614         | 473          | 58           | 2 241         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>613</b>          | <b>3 554</b>  | <b>6 117</b> | <b>5 705</b> | <b>15 989</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

|   | En milliers d'Euros |               |               |               |               |
|---|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   | 31/12/07            | 31/12/08      | Augmentations | Diminutions   | 31/12/09      |
| Prêts à la clientèle (Opération location financement) | 21 530              | 24 163        | 21 485        | 23 405        | 22 243        |
| Immeubles de placement                                | 2 804               | 2 363         | 5 648         | 5 672         | 2 339         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>24 334</b>       | <b>26 526</b> | <b>27 133</b> | <b>29 077</b> | <b>24 582</b> |

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

(1) Des immobilisations s'élevant à 592 K€ correspondent aux valeurs nettes des immobilisations des sociétés intégrées globalement pour la première fois en 2009.

(2) Des immobilisations s'élevant à 76 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.

## Provisions sur créances

En milliers d'Euros

|                                | 31/12/07      | 31/12/08      | Dotations    | Reprises/<br>Transfert | 31/12/09      |
|--------------------------------|---------------|---------------|--------------|------------------------|---------------|
| Opération location financement | 13 923        | 16 341        | 4 100        | 5 953                  | 14 488        |
| Immeubles de placement         | 1 999         | 1 904         | 79           | 175                    | 1 808         |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>15 922</b> | <b>18 245</b> | <b>4 179</b> | <b>6 128</b>           | <b>16 296</b> |

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

## 2.5. Instruments financiers (actif)

À l'actif, les instruments financiers détenus se décomposent comme suit au 31 décembre 2009 :

### 2.5.1. Instruments dérivés de couverture

En milliers d'Euros

|  | 31/12/07     | 31/12/08   | Augmentations | Diminutions | 31/12/09     |
|--|--------------|------------|---------------|-------------|--------------|
| Instruments de couverture de taux d'intérêts (Caps)  | 1 443        | 688        | 1 801         | 386         | 2 103        |
| Instruments de couverture de taux d'intérêts (Swaps) | 5 061        | 76         | -             | 76          | -            |
| <b>TOTAL</b>   | <b>6 504</b> | <b>764</b> | <b>1 801</b>  | <b>462</b>  | <b>2 103</b> |

### 2.5.2. Actifs financiers disponibles à la vente

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 2009 (dernier ANR publié),
- soit la moyenne entre l'actif net réévalué au 30 juin 2009 (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 - 3 670 K€ avant impôt,
- sur les capitaux propres consolidés de 1 544 K€ avant impôt.

Si tous les titres avaient été valorisés au dernier cours de Bourse, le total des actifs financiers s'élèverait à 91 181 K€ et non à 93 698 K€.

En milliers d'Euros

|                   | 31/12/07      | 31/12/08       | Augmentations | Diminutions   | 31/12/09       |
|-------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Actifs financiers | 32 666        | 131 496        | 2 162         | 28 498        | 105 160        |
| <b>TOTAL</b>      | <b>32 666</b> | <b>131 496</b> | <b>2 162</b>  | <b>28 498</b> | <b>105 160</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.

| Catégorie        | Valeur brute comptable | Juste valeur  | Valeur au bilan |
|------------------|------------------------|---------------|-----------------|
| Titres cotés     | 105 070                | 93 698        | 93 698          |
| Titres non cotés | 90                     | 90            | 90              |
| <b>TOTAL</b>     | <b>105 160</b>         | <b>93 788</b> | <b>93 788</b>   |

### 2.5.3. Participation dans les entreprises mises en équivalence

En milliers d'Euros

|                 | 31/12/07      | 31/12/08      | Augmentations | Diminutions  | 31/12/09      |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| PHRV            | 54 798        | 57 619        | -             | 8 089        | 49 530        |
| Autres sociétés | -             | 1 439         | -             | 1 439        | -             |
| <b>TOTAL</b>    | <b>54 798</b> | <b>59 058</b> | <b>-</b>      | <b>9 528</b> | <b>49 530</b> |

## 2.6. Titres mis en équivalence

En milliers d'Euros

|              | % de détention | Valeurs nettes<br>des titres<br>détenus | Quote-part de<br>résultat | Contribution au<br>résultat <sup>(1)</sup> | Contributions<br>aux réserves<br>consolidées<br>groupe |
|--------------|----------------|---|---------------------------|--|--|
| PHRV         | 31,16          | 49 530                                  | -4 927                    | -7 607                                     | 38 490   |
| <b>TOTAL</b> | <b>-</b>       | <b>49 530</b>                           | <b>-4 927</b>             | <b>-7 607</b>                              | <b>38 490</b>  |

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

Informations financières sur les sociétés mises en équivalence :

En milliers d'Euros

|      | Résultat | Chiffre d'affaires<br>Produits financiers | Actifs<br>immobilisés | Actifs<br>financiers | Dettes<br>fournisseurs | Dettes<br>sociales<br>et fiscales | Passifs<br>financiers |
|------|----------|---|-----------------------|----------------------|------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| PHRV | 46       | 6 049                                     | 78                    | 245 217              | 236                    | 264                               | 85 751                |

## 2.7. État

En milliers d'Euros

|   |              |
|---|--------------|
| <b>1) Acomptes IS versés</b>              | <b>58</b>    |
| <b>2) Impôt différé actif</b>             |              |
| • Sur provisions Organic et Participation | 166          |
| • Sur provision retraite                  | 280          |
| • Sur autres provisions                   | 27           |
| • Sur instruments financiers              | 1 955        |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>2 428</b> |

## 2.8. Comptes de régularisation et actifs divers

Les comptes de régularisation s'analysent comme suit au 31 décembre 2009 :

En milliers d'Euros

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| • Produits à recevoir         | 315          |
| • Charges constatées d'avance | 4 612        |
| • Prime d'émission d'emprunt  | -            |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>4 927</b> |

Le poste « Autres actifs » comprend les éléments suivants :

|                          | Brut          | Provision-Amortissement | Net           |
|--------------------------|---------------|-------------------------|---------------|
| État                     | 3 230         | -                       | 3 230         |
| Partenaires              | 1             | -                       | 1             |
| Débiteurs divers         | 20 029        | -                       | 20 029        |
| Personnel                | 246           | -                       | 246           |
| Dépôts de garantie       | 341           | -                       | 341           |
| Stocks et emplois divers | 46            | -                       | 46            |
| <b>TOTAL</b>             | <b>23 893</b> | <b>-</b>                | <b>23 893</b> |

Récapitulatif :

En milliers d'Euros

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| • Comptes de régularisation | 4 927         |
| • Autres actifs             | 23 893        |
| <b>TOTAL</b>                | <b>28 820</b> |

## 2.9. Écarts d'acquisition ou écart d'évaluation

En milliers d'Euros

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

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

Un écart d'évaluation d'un montant de 477 K€ au 31 décembre 2009 est constaté suite à l'acquisition des titres de la société BERNBURGER 2 en 2007 (468 K€) et 2008 (26 K€) et (-17 k€) en 2009. 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

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 à un taux d'intérêt variable Euribor 3 mois + 0,40 % a été remboursé en juin 2009.

### Autres emprunts

Au 31 décembre 2009 les emprunts auprès d'établissements financiers à plus d'un an s'élèvent à : 421 422 K€ ; dont 89 578 K€ sont à plus de cinq ans et 50 363 K€ passent à moins d'un an.

Ces emprunts ne sont pas garantis.

## Tableau récapitulatif

En milliers d'Euros

|   | D<=3 mois     | 3 m<D<=1 an   | 1 an<D<=5 ans  | D>5 ans       | Intérêts courus | Total          | Dont total à taux variable |
|---|---------------|---------------|----------------|---------------|-----------------|----------------|----------------------------|
| Instruments de couverture (swaps)         | -             | -             | 6 089          | -             | -               | 6 089          | -                          |
| <b>TOTAL DU BILAN</b>                     | -             | -             | <b>6 089</b>   | -             | -               | <b>6 089</b>   | <b>6 089</b>               |
| Comptes et emprunts à terme               | 70 847        | 66 275        | 320 861        | 84 578        | 805             | 543 366        | 538 826                    |
| Dettes sur établissements de crédit à vue | -             | -             | -              | -             | 2               | 2              | -                          |
| <b>TOTAL DU BILAN</b>                     | <b>70 847</b> | <b>66 275</b> | <b>320 861</b> | <b>84 578</b> | <b>807</b>      | <b>543 368</b> | <b>538 826</b>             |
| Titres du marché interbancaire            | -             | -             | -              | 5 000         | -               | 5 000          | -                          |
| Titres de créances négociables            | -             | 7 000         | -              | -             | 26              | 7 026          | 7 000                      |
| Obligations                               | -             | -             | -              | -             | -               | -              | -                          |
| Swaps intérêts à payer                    | -             | -             | -              | -             | 473             | 473            | -                          |
| <b>TOTAL DU BILAN</b>                     | -             | -             | -              | -             | -               | <b>12 499</b>  | <b>7 000</b>               |
| Total : dettes représentées par un titre  | -             | 7 000         | -              | 5 000         | 499             | 12 499         | -                          |
| <b>TOTAL DU BILAN</b>                     | <b>70 847</b> | <b>73 275</b> | <b>326 950</b> | <b>89 578</b> | <b>1 306</b>    | <b>561 956</b> | <b>551 915</b>             |

### 2.11. Impôts courants

État étranger : 17 K€

État Français (IS) : 4 741 K€

### 2.12. Impôts différés passifs

En milliers d'Euros

|  | 31/12/07     | 31/12/08     | 31/12/09     |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Au titre du retraitement d'un crédit-bail souscrit par COFITEM-COFIMUR             | 280          | 271          | 256          |
| Au titre du retraitement de la réserve latente issue du secteur soumis à l'IS      | 29           | 13           | 12           |
| Au titre de l'apport d'une branche de crédit-bail                                  | 1            | 1            | 1            |
| Au titre du retraitement des frais d'acquisition                                   | -            | 260          | 253          |
| Au titre du retraitement des instruments financiers                                | 2 601        | 236          | 1 221        |
| Au titre du retraitement des actions propres                                       | 105          | 105          | -            |
| Au titre du retraitement de franchise de loyer accordée en secteur location simple | 446          | 381          | 316          |
| <b>TOTAL</b>   | <b>3 463</b> | <b>1 267</b> | <b>2 059</b> |

### 2.13. Comptes de régularisation et passifs divers

Les « comptes de régularisation » comprennent les éléments suivants :

En milliers d'Euros

|  |              |
|--|--------------|
| • Charges à payer  | 2 894        |
| • Produits perçus d'avance<br>(dont 357 K€ : subventions d'investissement) | 1 383        |
| • Divers   | 14           |
| <b>Sous-Total</b>  | <b>4 291</b> |

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

|  |               |
|--|---------------|
| • Fournisseurs :                             | 1 116         |
| • État (TVA collectée : 4 748)               | 4 869         |
| • Pool                                       | 939           |
| • Organismes sociaux/Personnel               | 351           |
| • Divers (dont 11 614 K€ : comptes courants) | 11 630        |
| • Dépôts de garantie                         | 9 263         |
| <b>Sous-Total</b>                            | <b>28 169</b> |

#### Récapitulatif :

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| • Comptes de régularisation | 4 291         |
| • Passifs divers            | 28 169        |
| <b>TOTAL</b>                | <b>32 460</b> |

### 2.14. Provisions pour risques et charges

En milliers d'Euros

|  | 31/12/07     | 31/12/08     | Dotations    | Reprise    | 31/12/09     |
|--|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|
| Provisions pour risques et charges                 | 4 543        | 1 525        | 2 764        | 936        | 3 353        |
| Provisions pour impôts sur plus-value à long terme | -            | -            | -            | -          | -            |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>4 543</b> | <b>1 525</b> | <b>2 764</b> | <b>936</b> | <b>3 353</b> |

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 €. Une augmentation de capital réalisée en mars 2007 s'est traduite par la création de 97 481 actions nouvelles, soit une augmentation de 2,4 %.

### Réserves consolidées (y compris Report à nouveau)

|                                     | En milliers d'Euros |                |                |
|-------------------------------------|---------------------|----------------|----------------|
|                                     | 31/12/07            | 31/12/08       | 31/12/09       |
| Réserve légale                      | 6 079               | 6 225          | 6 225          |
| Réserve facultative                 | 1 814               | 1 814          | 1 814          |
| Réserves recyclables <sup>(1)</sup> | 5 891               | -2 901         | -2 449         |
| (Actions propres)                   | -617                | -289           | -313           |
| Réserve latente                     | 1 920               | 1 757          | 898            |
| Autres réserves <sup>(2)</sup>      | 70 150              | 76 836         | 75 651         |
| Report à nouveau                    | 28 220              | 34 127         | 30 519         |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>113 463</b>      | <b>117 569</b> | <b>112 345</b> |

## 2.16. Échéance des Caps et des Swaps (encours notionnel)

|  | En milliers d'Euros |               |                |          |
|--|---------------------|---------------|----------------|----------|
|  | À - 3 mois          | 3 mois - 1 an | 1 an - 5 ans   | À +5 ans |
| Contrats d'échange de taux d'intérêt (swaps) | 1 573               | 50 000        | 110 000        | -        |
| Contrats de garantie de taux plafond (caps)  | -                   | 20 000        | 150 000        | -        |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>1 573</b>        | <b>70 000</b> | <b>260 000</b> | <b>-</b> |

## 2.17. Rapprochement du tableau des flux de trésorerie avec le bilan

|  | En milliers d'Euros |              |              |
|--|---------------------|--------------|--------------|
|  | 31/12/07            | 31/12/08     | 31/12/09     |
| <i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>     |                     |              |              |
| Caisse / Banque de France                          | 49                  | -            | 537          |
| Établissements de crédit                           | 21 879              | 4 319        | 5 162        |
| OPCVM  | 336                 | 129          | 126          |
| <b>TOTAL TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE</b>        | <b>22 215</b>       | <b>4 448</b> | <b>5 825</b> |
| <i>Bilan</i>                                       |                     |              |              |
| Caisse / Banque de France                          | 49                  | -            | 537          |
| Établissements de crédit                           | 21 879              | 4 319        | 5 162        |
| Intérêts à recevoir                                | 114                 | 76           | 4            |
| Prêt à terme                                       | -                   | 6            | 6            |
| <b>TOTAL CRÉANCES SUR ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b> | <b>21 993</b>       | <b>4 401</b> | <b>5 709</b> |

## 3. INFORMATIONS SUR LE HORS BILAN

Les engagements hors bilan se composent de :

|   | En milliers d'Euros |        |          |        |          |        |
|---|---------------------|--------|----------|--------|----------|--------|
|   | 31/12/07            |        | 31/12/08 |        | 31/12/09 |        |
|   | Reçus               | Donnés | Reçus    | Donnés | Reçus    | Donnés |
| Engagements de financement reçus d'établissements de crédit     | 164 811             | -      | 74 605   | -      | 112 442  | -      |
| Engagements de financement en crédit-bail et en location simple | -                   | 18 894 | -        | 20 821 | -        | 21 634 |
| 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. À la date d'arrêté, ces lignes de crédit confirmées et non utilisées s'élevaient à 112 442 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.

(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€.



## 4. INFORMATIONS SUR LE RÉSULTAT

### 4.1. Produit net bancaire

*En milliers d'Euros*

|   | Charges       | Produits       |
|---|---------------|----------------|
| Intérêts et produits assimilés                          | 20 489        | 834            |
| Activité de location financement                        | 53 254        | 81 405         |
| <b>Sous-total opérations financières</b>                | <b>73 743</b> | <b>82 239</b>  |
| Charges et produits sur immeubles de placement          | 10 053        | 26 117         |
| Charges refacturées sur immeubles de placement          | 1 914         | 1 914          |
| <b>Sous-total opérations sur immeubles de placement</b> | <b>11 967</b> | <b>28 031</b>  |
| Revenus des titres à revenu variable                    | -             | -              |
| Instruments financiers à la juste valeur                | 315           | -              |
| Actifs financiers disponibles à la vente                | 3 377         | 9 600          |
| <i>Gains ou Pertes nets des actifs financiers</i>       | -             | 6 223          |
| Charges et produits des autres activités                | -             | -              |
| <b>Sous-total</b>                                       | <b>86 025</b> | <b>116 493</b> |
| <b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>                             | <b>-</b>      | <b>30 468</b>  |

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

La rubrique « charges et produits sur immeubles de placement » inclut les activités hôtelières du Groupe qui, au 31 décembre 2009, peuvent être synthétisées comme suit :

*En milliers d'Euros*

|                                       | Charges      | Produits     |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Production vendue                     | -            | 4 989        |
| Achats et autres frais administratifs | 2 762        | -            |
| Impôts                                | 57           | -            |
| Rémunération du personnel             | 778          | -            |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>3 597</b> | <b>4 989</b> |

### 4.2. Dividendes et produits et charges nets sur titres non consolidés

*En milliers d'Euros*

|  | 31/12/09     |
|--|--------------|
| Dividendes   | 4 427        |
| Provision dépréciation titres  | -2 743       |
| Produits ou Pertes nets sur cession et valorisation d'actifs financiers disponibles à la vente | 4 539        |
| <b>Sous-total</b>  | <b>6 223</b> |
| Gains ou pertes nets des instruments financiers à la juste valeur                              | -315         |
| <b>TOTAL</b>   | <b>5 908</b> |

### 4.3. Variation de valeur des instruments financiers

*En milliers d'Euros*

|  | 31/12/07        | 31/12/08       | 31/12/08<br>Impôt différé | 31/12/08       | 31/12/09       | 31/12/09<br>Impôt différé | 31/12/09       |
|--|-----------------|----------------|---------------------------|----------------|----------------|---------------------------|----------------|
| <b>Variation comptabilisée par le compte de résultat</b>     | <b>15 451</b>   | <b>-9 851</b>  | <b>-128</b>               | <b>-9 979</b>  | <b>1 481</b>   | <b>-7</b>                 | <b>1 474</b>   |
| Instruments financiers évalués à la juste valeur             | -               | -              | -                         | -              | -              | -                         | -              |
| Actifs financiers disponibles à la vente (cession effective) | 13 280          | 6 824          | -                         | -10 278        | 4 539          | -                         | 1 796          |
|  | <i>Produits</i> | <i>Charges</i> | <i>Charges</i>            | <i>Charges</i> | <i>Charges</i> | <i>Charges</i>            | <i>Charges</i> |
| Instruments de taux d'intérêts                               | 2 171           | 427            | -128                      | -299           | -315           | -7                        | -322           |
| Caps   | <i>Produits</i> | <i>Charges</i> | <i>Charges</i>            | <i>Charges</i> | <i>Charges</i> | <i>Charges</i>            | <i>Charges</i> |
| Part efficace des swaps de couverture                        | 93              | 688            | -206                      | 482            | -              | -                         | -              |
| Part inefficace des swaps de couverture                      | -               | -              | -                         | -              | 378            | 12                        | -              |
| Part inefficace des swaps de couverture                      | <i>Produits</i> | <i>Charges</i> | <i>Charges</i>            | <i>Charges</i> | <i>Charges</i> | <i>Charges</i>            | <i>Charges</i> |
| Part efficace des caps de couverture                         | 2 072           | -              | -                         | -              | 63             | -19                       | -              |
| Part inefficace des caps de couverture                       | -               | -              | -                         | -              | -              | -                         | -              |
| Part efficace des caps de couverture                         | -               | -261           | 78                        | -183           | -              | -                         | -              |

*En milliers d'Euros*

|  | Réserves<br>recyclables<br>nettes<br>31/12/07 | Réserves<br>recyclables<br>nettes<br>31/12/08 | Réserve<br>brute<br>31/12/09 | Impôt        | Réserves<br>recyclables<br>nettes<br>31/12/09 | Variation<br>des réserves<br>recyclables<br>31/12/09 |
|--|---|---|------------------------------|--------------|---|--|
| <b>Variation comptabilisée par les capitaux propres</b>  | <b>5 891</b>                                  | <b>-2 901</b>                                 | <b>- 203</b>                 | <b>-46</b>   | <b>-2 449</b>                                 | <b>-1 855</b>  |
| Actifs financiers disponibles à la vente   | <i>Actif</i>                                  | <i>Actif</i>                                  | <i>Actif</i>                 | <i>Actif</i> | <i>Actif</i>                                  | <i>Actif</i>   |
| Instruments de taux d'intérêts   | 2 147   | 184   | 2 672                        | 838          | 2 018   | 1 834  |
| Part efficace des swaps de couverture  | 3 744   | -3 085  | -2 875                       | -884         | -5 076  | -1 991   |
| Part efficace des caps de couverture   | 2 500   | -3 085  | -2 875                       | -884         | -5 076  | -1 991   |
| Part efficace des caps de couverture   | <i>Actif</i>                                  | <i>Actif</i>                                  | <i>Actif</i>                 | <i>Actif</i> | <i>Actif</i>                                  | <i>Actif</i>   |
| Part efficace des swaps de couverture  | 1 244   | -   | -                            | -            | -   | -  |
| Part efficace des caps de couverture   | -   | -   | -                            | -            | -   | -  |
| <b>Variation comptabilisée par les capitaux propres<br/>des sociétés consolidées par mise en équivalence</b> | <b>-</b>                                      | <b>-</b>                                      | <b>-</b>                     | <b>-</b>     | <b>-</b>                                      | <b>-</b>   |
| Actifs financiers disponibles à la vente (1)   | -   | -   | -                            | -            | 609   | -1698  |

(1) Le montant des réserves recyclables constituées au 31 décembre 2008 par les sociétés consolidées par mise en équivalence s'élevait à 2 307 K€ et était classé au passif du bilan dans la rubrique « réserves consolidées ». Ce montant ainsi que les variations de la période ont été reclassés au 31 décembre 2009 dans la rubrique « gains ou pertes latents ou différés ». (cf. §5).

#### 4.4. Charges générales d'exploitation

La ventilation est la suivante :

|                             | <i>En milliers d'Euros</i> |              |              |
|-----------------------------|----------------------------|--------------|--------------|
|                             | 31/12/07                   | 31/12/08     | 31/12/09     |
| Rémunération du personnel   | 2 689                      | 2 633        | 2 616        |
| Autres frais administratifs | 1 228                      | 1 465        | 977          |
| Jetons de présence          | 151                        | 173          | 170          |
| Impôts                      | 709                        | 638          | 893          |
| <b>TOTAL</b>                | <b>4 777</b>               | <b>4 909</b> | <b>4 656</b> |

#### 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

L'impôt sur les sociétés se ventile comme suit au 31 décembre 2009 :

|                               | <i>En milliers d'Euros</i> |
|-------------------------------|----------------------------|
| • IS exigible                 | 5 349                      |
| • Variation d'impôts différés | 100                        |
| • Impôts sur les sociétés     | 5 449                      |

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.

|  | <i>En milliers d'Euros</i> |                    |
|--|----------------------------|--------------------|
|  | Résultat fiscal            | Résultat comptable |
| Secteur exonéré                        | 8 810                      | 8 810              |
| Secteur soumis au taux réduit          | -                          | -                  |
| Secteur soumis au taux de droit commun | 11 720                     | 5 773              |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>20 530</b>              | <b>14 583</b>      |

Un impôt différé actif de 2 428 K€ a été constaté sur les charges présentant un décalage fiscal (ORGANIC, Participation, Instruments financiers...), ainsi qu'un impôt différé passif sur les retraitements de crédit-bail et de consolidation : 2 059 K€ (cf. § 2-12).

#### Explication de la charge de l'impôt

|                                   | <i>En milliers d'Euros</i> |
|-----------------------------------|----------------------------|
| • Résultat net comptable          | 14 583                     |
| • Impôt société                   | 5 349                      |
| • Résultat net comptable avant IS | 19 932                     |
| • Impôt théorique                 | 6 838                      |
| • Impôt constaté                  | 5 349                      |

**Écart constaté** **1 489**

#### Explication de l'écart

|  |        |
|--|--------|
| • Existence d'un secteur exonéré   | 8 810  |
| • Impôt théorique sur ce montant   | 2 937  |
| • Variation liée notamment à la mise en équivalence de PHRV                      | -1 642 |
| • Déduction de report des déficits antérieurs de filiales                        | 176    |
| • Variation liée notamment à l'assujettissement partiel d'instruments financiers | 18     |

**TOTAL** **1 489**

## 5. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL ET TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

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

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

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

### Impôts relatifs aux autres éléments du résultat global

|  | <i>En milliers d'Euros</i> |              |            |
|--|----------------------------|--------------|------------|
|  | <b>Brut</b>                | <b>Impôt</b> | <b>Net</b> |
| Résultat de la période / de l'exercice   | 20 686                     | -5 450       | 15 236     |
| Autres éléments du résultat global :   |                            |              |            |
| • mouvements sur actifs disponibles à la vente                                     | 2 672                      | - 838        | 1 834      |
| • mouvements sur instruments de taux   | -2 875                     | 884          | -1 991     |
| • Quote-part dans les autres éléments du résultat global des entreprises associées | -1 698                     | -            | -1 698     |
| Résultat global pour la période / l'exercice                                       | 18 785                     | -5 404       | 13 381     |
| Dont résultat global attribuable aux :   |                            |              |            |
| • actionnaires de la société mère  | -                          | -            | 12 728     |
| • intérêts minoritaires  | -                          | -            | 653        |

## 6. SECTEURS OPÉRATIONNELS

### 6.1. Niveau 1 : par secteur d'activité

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

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

|  | <i>En milliers d'Euros</i>                    |                               |
|--|---|-------------------------------|
|  | <b>Prêts à la clientèle<br/>(crédit-bail)</b> | <b>Immeubles de placement</b> |
| <b>Produits d'exploitation</b>                                     | <b>81 405</b>                                 | <b>28 031</b>                 |
| Produits d'exploitation  | 75 865  | 26 068                        |
| Autres produits  | 371   | 75                            |
| Reprises de dépréciations et provisions                            | 5 169   | 1 888                         |
| <b>Charges d'exploitation</b>                                      | <b>53 254</b>                                 | <b>11 967</b>                 |
| Dotations aux amortissements                                       | 31 139  | 4 591                         |
| Dotations aux provisions   | 6 687   | 850                           |
| Autres charges   | 15 428  | 6 526                         |
| <b>Charges générales d'exploitation</b>                            | <b>3 911</b>                                  | <b>745</b>                    |
| <b>Coût de la dette</b>  | <b>16 512</b>                                 | <b>3 143</b>                  |
| <b>Résultat d'exploitation avant amortissement immobilisations</b> | <b>7 728</b>                                  | <b>12 176</b>                 |
| Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles       |   | -193                          |
| Produits nets sur instruments financiers                           |   | -315                          |
| Produits nets sur actifs financiers disponibles à la vente         |   | 6 223                         |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AU COMPTE DE RÉSULTAT</b>               |   | <b>25 620</b>                 |
| Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence   |   | -4 927                        |
| Autres gains sur actifs  |   | -6                            |
| <b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>  |   | <b>20 686</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 5 371 K€ et celui de l'activité sur immeubles de placement de 14 533 K€.

## 6.2. Niveau 2 : par secteur géographique

En milliers d'Euros

|  | Crédit-bail    | Immeubles de placement |
|--|----------------|------------------------|
| <b>Répartition des principaux actifs (VNC)</b> | <b>453 144</b> | <b>272 977</b>         |
| Paris – Neuilly-Sur-Seine                      | 67 107         | 198 066                |
| Région parisienne                              | 224 548        | 36 355                 |
| Province                                       | 161 488        | 17 089                 |
| Berlin   | -              | 21 467                 |

## 6.3. Information sectorielle complémentaire

### Actifs et passifs sectoriels

En milliers d'Euros

|   | Crédit-bail | Immeubles de Placement |
|---|-------------|------------------------|
| Valeur nette comptable des actifs sectoriels  | 453 144     | 272 977                |
| Valeur nette comptable des passifs sectoriels | 524 159     | 70 604                 |
| Dépôts de garantie reçus                      | 7 167       | 2 096                  |
| Accroissements des actifs sectoriels          | 47 824      | 75 340                 |

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<sup>(1)</sup>

En %

|                        | Restauration | Distribution | Hôtellerie | Bureaux | Locaux technologiques | Matériel | Divers | TOTAL |
|------------------------|--------------|--------------|------------|---------|-----------------------|----------|--------|-------|
| Crédit-bail            | 29,81        | 3,61         | 12,99      | 42,63   | 5,68                  | 5,29     | -      | 100   |
| Immeubles de placement | 0,11         | 13,20        | -          | 45,11   | 41,54                 | -        | 0,04   | 100   |

### Répartition par secteur d'activité des provisions sur créances

En %

|                        | Restauration | Distribution | Hôtellerie | Bureaux | Locaux technologiques | Matériel | Divers | TOTAL |
|------------------------|--------------|--------------|------------|---------|-----------------------|----------|--------|-------|
| Crédit-bail            | 37,29        | 1,76         | 15,95      | 31,89   | 6,90                  | 6,21     | -      | 100   |
| Immeubles de placement | -            | 13,71        | -          | 48,25   | 37,99                 | -        | 0,05   | 100   |

## 7. AUTRES INFORMATIONS

### 7.1. Effectif et rémunérations

L'effectif du Groupe (hors activité hôtelière) s'établit à 14 personnes au 31 décembre 2009 (3 dirigeants, 3 cadres et 8 employés), contre 16 salariés au 31 décembre 2008. Le personnel relatif à l'activité hôtelière (dont la charge est enregistrée dans le poste « charges des autres activités » cf. note 4.1) s'établit à 21 personnes au 31 décembre 2009.

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 812 K€ au 31 décembre 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 et qui a représenté une charge de 31 K€ 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 à 1 031 K€ au 31 décembre 2009 (170 K€ de jetons de présence et 861 K€ de rémunération des dirigeants), contre 1 011 K€ au 31 décembre 2008.

### 7.2. Rémunérations sur base d'actions

Le personnel dispose au 31 décembre 2009 d'options d'achat d'actions de la Société à hauteur de 2 500 titres au total, soit 0,06 % 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<sup>er</sup> 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.

(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.

| 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<br>22/10/02<br>01/02/06 |   |
| Nombre total d'actions pouvant être achetées :                              | 50 000                           | <p>Ce plan qui n'a pas été mis en œuvre est arrivé à échéance.</p> <p>Le Conseil ne pouvait consentir les options que dans un délai de 38 mois à compter de l'Assemblée Générale.</p> |
| • 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 €<br>46,52 €               |   |
| Modalités d'exercice (si plusieurs tranches)                                | Néant                            |   |
| Nombre total d'options exercées au 31 décembre 2009                         | 47 500                           |   |
| Nombre cumulé d'options annulées ou caduques                                | -                                |   |
| Options d'achat d'actions restant à exercer                                 | 2 500                            |   |

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 sur :

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

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

### 1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

### 2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

### 3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

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

Fait à Courbevoie et Paris, le 26 février 2010

**Les Commissaires aux Comptes**

**MAZARS**  
Anne VEAUTE

**SEREG**  
Jean-Marie TOUZET

## RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

---

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 sur :

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

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

### 1. OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note aux états financiers 1.4.7, qui décrit les nouvelles normes et interprétations d'application obligatoire pour la première fois sur l'exercice 2009.

### 2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

- le patrimoine locatif fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants et en interne. Nous nous sommes assurés que le niveau des dépréciations constituées était suffisant sur la base des principes comptables de votre Société décrits dans les notes 1.4.2 et 2.2.3 de l'annexe, notamment au regard de ces expertises externes.
- certaines participations détenues par votre Société dans le capital de sociétés cotées compte tenu du caractère inactif de leur marché ont fait l'objet d'une détermination de juste valeur sur la base d'une analyse multicritères comme décrit à la note 2.5.2 de l'annexe. Nous avons examiné le dispositif de détermination de la valorisation de ces lignes de titres. Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### 3. VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

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

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

Fait à Courbevoie et Paris, le 26 février 2010

**Les Commissaires aux Comptes**

**MAZARS**  
Anne VEAUTE

**SEREG**  
Jean-Marie TOUZET

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

---

Aux actionnaires,

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

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

Fait à Courbevoie et Paris, le 26 février 2010

**Les Commissaires aux Comptes**

**MAZARS**  
Anne VEAUTE

**SEREG**  
Jean-Marie TOUZET



## RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 31 MARS 2010

### RÉSOLUTIONS SOUMISES AUX CONDITIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRES

#### Première résolution

Après communication et lecture des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes, l'Assemblée Générale approuve les comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2009, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

#### Deuxième résolution

Après communication et lecture des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes, l'Assemblée Générale approuve les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2009, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

#### Troisième résolution

L'Assemblée Générale prend acte du rapport spécial établi par les Commissaires aux Comptes, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009, en exécution des articles L. 225-38 et suivants du Code de Commerce.

#### Quatrième résolution

L'Assemblée Générale donne *quitus* entier et sans réserve aux membres du Conseil d'Administration de leur gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2009. L'Assemblée Générale donne également *quitus* de leur mandat aux Commissaires aux Comptes au titre de l'exercice clos.

#### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide d'affecter le résultat net de l'exercice écoulé qui s'élève à 20 606 031 € de la manière suivante :

|                                | <i>En Euros</i>   |
|--------------------------------|-------------------|
| • Bénéfice net de l'exercice   | 20 606 031        |
| • Report à nouveau 2009        | 30 519 307        |
| <b>TOTAL À RÉPARTIR</b>        | <b>51 125 338</b> |
| • Dividende à distribuer       | 19 712 723        |
| • Dotation à la réserve légale | -                 |
| • Report à nouveau             | 31 412 615        |

Cette répartition correspond à un dividende de 4,75 € par action, pour les 4 150 047 actions composant le capital social. Il n'est pas proposé de dotation à la réserve légale, celle-ci étant entièrement constituée.

Le dividende sera mis en paiement à compter du 13 avril 2010 par détachement du coupon n° 25 le 6 avril 2010. La part de dividende afférente aux actions détenues par la Société pour son propre compte sera ajoutée au report à nouveau de l'exercice tel qu'établi ci-dessus.

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

| Exercices | Dividende net | Dividende exceptionnel | Dividende total |
|-----------|---------------|------------------------|-----------------|
| 2004      | 3,70          | -                      | 3,70            |
| 2005      | 3,90          | -                      | 3,90            |
| 2006      | 4,10          | -                      | 4,10            |
| 2007      | 4,30          | 1,20                   | 5,50            |
| 2008      | 4,50          | -                      | 4,50            |

---

### Sixième résolution

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

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

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

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

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

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

Cette autorisation annule et remplace la précédente.

---

### Septième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de nommer Madame Sophie BEUVADEN en tant qu'Administrateur pour une durée de 6 ans qui prendra fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

## RÉSOLUTIONS SOUMISES AUX CONDITIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EXTRAORDINAIRES

---

### Huitième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, approuve le transfert du siège social au 43, rue Saint-Dominique à Paris 7<sup>e</sup>, ainsi que la modification corrélative de l'article 1 des statuts.

---

### Neuvième résolution

Sur rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes, l'Assemblée Générale autorise le Conseil d'Administration à consentir, au bénéfice des dirigeants et des salariés de la Société et des sociétés liées définies par l'article L.225-180 du Code de Commerce, des options donnant droit à l'achat des actions provenant d'un rachat effectué par la Société elle-même, dans la limite de 0,5 % du capital, dans les conditions définies aux articles L.225-179 à L.225-184 et aux articles L.225-208 et L.225-209 du Code de Commerce.

.....

La durée de ce plan d'options d'achat d'actions ne pourra être supérieure à 10 ans.

Le prix d'achat des actions ne pourra être inférieur à 95 % de la moyenne des cours cotés aux vingt séances de Bourse précédant la date d'attribution.

L'Assemblée Générale fixe à 38 mois la durée de validité de la présente autorisation.

L'Assemblée Générale confère au Conseil d'Administration tous les pouvoirs nécessaires pour fixer toutes autres conditions et modalités de l'opération, en particulier la ou les périodes d'exercice des options.

---

#### Dixième résolution

---

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, conformément aux dispositions des articles L.225-129-6 et L.225-129-2 du Code de Commerce, délègue au Conseil d'Administration les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, à une augmentation de capital réservée aux salariés. Le prix de souscription sera fixé par le Conseil d'Administration selon les méthodes énoncées à l'article L.443-5 du Code du Travail. Elle décide en conséquence de supprimer en leur faveur le droit préférentiel de souscription des actionnaires. La présente délégation sera valable pour une durée de vingt-six mois et pour un montant maximum de 3 % du capital social.

L'Assemblée Générale décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation à l'effet notamment de déterminer les dates et modalités des émissions, fixer les montants à émettre, la date de jouissance des titres à émettre, le mode de libération des actions, imputer les frais de cette augmentation de capital sur le montant de la prime y afférente et généralement prendre toutes dispositions utiles pour la bonne fin de l'émission envisagée et constater la ou les augmentations de capital et modifier corrélativement les statuts de la Société.

---

#### Onzième résolution

---

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

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

### Volumes traités en nombre de titres et capitaux sur l'exercice 2009

Sur 12 mois, de janvier 2009 à décembre 2009 :

- la moyenne mensuelle de titres traités est de 4 255 actions,
- le montant total des capitaux échangés est de 4,0 M€.

### Évolution du cours en 2009

|                           | <i>En Euros</i> |
|---------------------------|-----------------|
| Au 31 décembre 2008       | 84,90           |
| Au 31 décembre 2009       | 83,99           |
| Plus bas de l'année 2009  | 68,00           |
| Plus haut de l'année 2009 | 98,00           |

### Évolution du cours sur 18 mois (septembre 2008-février 2010)

|                |           |          | <i>En Euros</i> |           |          |
|----------------|-----------|----------|-----------------|-----------|----------|
| Mois           | Plus haut | Plus bas | Mois            | Plus haut | Plus bas |
| Septembre 2008 | 104,14    | 104,00   | Juin 2009       | 74,99     | 73,00    |
| Octobre 2008   | 104,22    | 96,00    | Juillet 2009    | 74,25     | 68,00    |
| Novembre 2008  | 95,99     | 67,00    | Août 2009       | 77,40     | 70,21    |
| Décembre 2008  | 84,90     | 63,00    | Septembre 2009  | 80,20     | 77,40    |
| Janvier 2009   | 98,00     | 84,50    | Octobre 2009    | 85,90     | 80,00    |
| Février 2009   | 85,00     | 79,00    | Novembre 2009   | 84,00     | 81,00    |
| Mars 2009      | 79,01     | 73,00    | Décembre 2009   | 83,99     | 81,00    |
| Avril 2009     | 75,00     | 70,50    | Janvier 2010    | 85,70     | 83,99    |
| Mai 2009       | 76,00     | 70,77    | Février 2010    | 87,00     | 84,84    |

## CRÉDIT-BAIL

Les engagements nets de crédit-bail de COFITEM-COFIMUR s'élèvent à 453 M€ au 31 décembre 2009, contre 476 M€ au 31 décembre 2008. Ils se répartissent de la manière suivante :

### Par secteur d'activités

| Secteurs   | 2009            |              |
|--|-----------------|--------------|
|  | Montants        | %            |
| Hôtels (principalement Région parisienne)            | 208,8 M€        | 46,1         |
| Restauration - loisirs                               | 86,1 M€         | 19,0         |
| Bureaux (essentiellement Paris et Région parisienne) | 84,2 M€         | 18,6         |
| Surfaces Commerciales                                | 39,3 M€         | 8,7          |
| Locaux Technologiques                                | 26,1 M€         | 5,8          |
| Matériel   | 6,8 M€          | 1,5          |
| Divers   | 2,0 M€          | 0,4          |
| <b>TOTAL</b>   | <b>453,1 M€</b> | <b>100 %</b> |

### Par localisation géographique

| Secteurs          | 2009            |              |
|-------------------|-----------------|--------------|
|                   | Montants        | %            |
| Paris             | 67,1 M€         | 14,8         |
| Région parisienne | 224,5 M€        | 49,6         |
| Province          | 161,5 M€        | 35,6         |
| <b>TOTAL</b>      | <b>453,1 M€</b> | <b>100 %</b> |

## LOCATION SIMPLE

Le patrimoine de location simple de COFITEM-COFIMUR s'élève à 273,0 M€ au 31 décembre 2009, contre 202,8 M€ au 31 décembre 2008. Il se répartit de la manière suivante :

### Par secteur d'activités

| Secteurs                     | 2009            |              | 2008            |              |
|------------------------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
|                              | Montant         | %            | Montant         | %            |
| Bureaux                      | 208,9 M€        | 76,5         | 139,2 M€        | 68,6         |
| Locaux commerciaux et divers | 64,1 M€         | 23,5         | 63,6 M€         | 31,4         |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>273,0 M€</b> | <b>100 %</b> | <b>202,8 M€</b> | <b>100 %</b> |

### Par localisation géographique

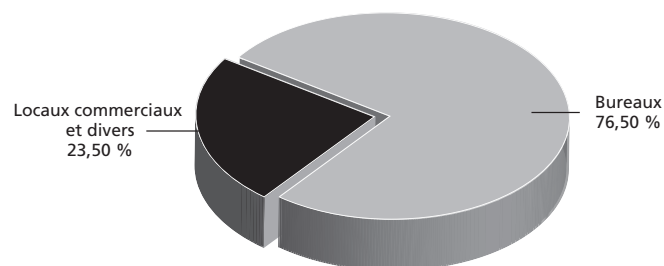
| Secteurs                | 2009            |              | 2008            |              |
|-------------------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
|                         | Montant         | %            | Montant         | %            |
| Paris - Hauts-de-Seine  | 223,5 M€        | 81,9         | 154,0 M€        | 75,9         |
| Région parisienne       | 10,9 M€         | 4,0          | 10,8 M€         | 5,3          |
| Province <sup>(1)</sup> | 17,1 M€         | 6,3          | 17,4 M€         | 8,6          |
| Berlin                  | 21,5 M€         | 7,9          | 20,6 M€         | 10,2         |
| <b>TOTAL</b>            | <b>273,0 M€</b> | <b>100 %</b> | <b>202,8 M€</b> | <b>100 %</b> |

(1) Les montants indiqués correspondent à hauteur de 8,5 M€ en 2009 à deux immeubles dans l'agglomération lilloise, dont l'un est le siège régional de KPMG et l'autre de BOUYGUES TÉLÉCOM.

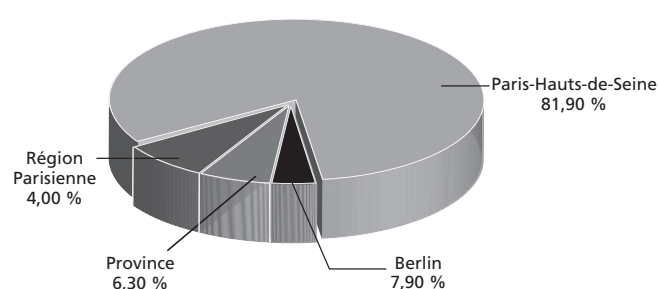
## PATRIMOINE DE LOCATION SIMPLE

|  |   | Arrondissement<br>Département | Surface<br>en m <sup>2</sup> | Parkings | Année <sup>(1)</sup> |
|--|---|-------------------------------|------------------------------|----------|----------------------|
| <b>Paris - Hauts-de-Seine</b>                          | <b>Montant total<sup>(2)</sup> : 223,5 M€</b> |                               |                              |          |                      |
| 8-10, rue Saint-Fiacre                                 | Bureaux                                       | 2 <sup>e</sup>                | 3 059                        | 22       | 1998                 |
| 80, rue Bonaparte                                      | Locaux commerciaux                            | 6 <sup>e</sup>                | 800                          | -        | 2006                 |
| 76 bis, rue des Saints-Pères                           | Bureaux                                       | 7 <sup>e</sup>                | 140                          | -        | 2004                 |
| 26-28, rue des Saints-Pères <sup>(3)</sup>             | Bureaux et divers                             | 7 <sup>e</sup>                | 10 000                       | -        | 2008                 |
| 11 bis, rue Balzac                                     | Bureaux                                       | 8 <sup>e</sup>                | 166                          | 2        | 1988                 |
| 7, rue du Dr Lancereaux                                | Bureaux                                       | 8 <sup>e</sup>                | 1 373                        | 4        | 2008                 |
| 3, rue Moncey  | Bureaux                                       | 9 <sup>e</sup>                | 1 843                        | 55       | 1999                 |
| 52, rue de Dunkerque                                   | Bureaux                                       | 9 <sup>e</sup>                | 1 700                        | -        | 1991                 |
| 158-162, rue du Faubourg Saint-Martin                  | Bureaux                                       | 10 <sup>e</sup>               | 9 117                        | 75       | 2002                 |
| 76-78, avenue du Général Leclerc <sup>(4)</sup>        | Locaux commerciaux                            | 14 <sup>e</sup>               | 1 475                        | -        | 2003                 |
| 82-84, rue de la Procession                            | Bureaux                                       | 15 <sup>e</sup>               | 950                          | 3        | 1992                 |
| 91, boulevard Exelmans                                 | Bureaux                                       | 16 <sup>e</sup>               | 1 238                        | 11       | 2007                 |
| 4, rue de Lasteyrie                                    | Bureaux                                       | 16 <sup>e</sup>               | 1 315                        | -        | 1986                 |
| 56, boulevard de Rochechouart <sup>(5)</sup>           | Locaux commerciaux                            | 18 <sup>e</sup>               | 2 158                        | 20       | 1998                 |
| 249, rue de Crimée                                     | Bureaux                                       | 19 <sup>e</sup>               | 5 500                        | 200      | 1993                 |
| 68, quai de Seine <sup>(6)</sup>                       | Hôtel et restaurant                           | 19 <sup>e</sup>               | 144 chbres                   | 33       | 2005                 |
| Rotonde de Ledoux <sup>(7)</sup>                       | Locaux commerciaux                            | 19 <sup>e</sup>               | 1 020                        | -        | 2007                 |
| 21, rue Beffroy, Neuilly-sur-Seine                     | Bureaux                                       | (92)                          | 947                          | 26       | 1987                 |
| Nanterre   | Bureaux et activités                          | (92)                          | 4 000                        | 20       | 1989                 |
| Nanterre <sup>(4)</sup>                                | Locaux commerciaux                            | (92)                          | 500                          | 40       | 2006                 |
| Boulogne-Billancourt                                   | Hôtel   | (92)                          | 115 chbres                   | 30       | 2007                 |
| Levallois-Perret                                       | Bureaux et locaux commerciaux                 | (92)                          | 3 356                        | 30       | 2007                 |
| <b>Région Parisienne</b>                               | <b>Montant total<sup>(2)</sup> : 10,9 M€</b>  |                               |                              |          |                      |
| Servon <sup>(4)</sup>                                  | Locaux commerciaux                            | (77)                          | 500                          | 80       | 2006                 |
| Trappes <sup>(4)</sup>                                 | Locaux commerciaux                            | (78)                          | 450                          | 60       | 2003                 |
| Montlhéry <sup>(4)</sup>                               | Locaux commerciaux                            | (91)                          | 450                          | 70       | 2003                 |
| Corbeil  | Activités et locaux commerciaux               | (91)                          | 820                          | 25       | 1990                 |
| Pierrefitte <sup>(4)</sup>                             | Locaux commerciaux                            | (93)                          | 450                          | 30       | 2003                 |
| Pierrefitte  | Locaux commerciaux                            | (93)                          | 1 000                        | 30       | 1993                 |
| Saint-Denis  | Bureaux et locaux commerciaux                 | (93)                          | 1 200                        | -        | 1989                 |
| Vitry-sur-Seine  | Bureaux                                       | (94)                          | 1 500                        | 27       | 1991                 |
| Créteil  | Bureaux                                       | (94)                          | 2 983                        | 68       | 2006                 |
| Sarcelles <sup>(3)</sup>                               | Locaux commerciaux                            | (95)                          | 300                          | 30       | 2003                 |
| <b>Province</b>  | <b>Montant total<sup>(2)</sup> : 17,10 M€</b> |                               |                              |          |                      |
| Hérouville St-Clair                                    | Bureaux                                       | (14)                          | 175                          | -        | 1994                 |
| Marsannay la Côte                                      | Locaux commerciaux                            | (21)                          | 2 625                        | 70       | 1991                 |
| Toulouse   | Locaux commerciaux                            | (31)                          | 220                          | -        | 1988                 |
| Bègles   | Locaux commerciaux                            | (33)                          | 250                          | 5        | 1990                 |
| Villeneuve d'Ornon <sup>(4)</sup>                      | Locaux commerciaux                            | (33)                          | 650                          | 40       | 2006                 |
| Tours <sup>(4)</sup>                                   | Locaux commerciaux                            | (37)                          | 670                          | 40       | 2003                 |
| St-Etienne <sup>(4)</sup>                              | Locaux commerciaux                            | (42)                          | 750                          | 80       | 2006                 |
| Angers   | Locaux commerciaux                            | (49)                          | 1 200                        | 70       | 1992                 |
| Pessac <sup>(4)</sup>                                  | Locaux commerciaux                            | (50)                          | 550                          | 50       | 2006                 |
| Reims <sup>(4)</sup>                                   | Locaux commerciaux                            | (51)                          | 650                          | 50       | 2006                 |
| Nancy <sup>(4)</sup>                                   | Locaux commerciaux                            | (54)                          | 670                          | 70       | 2003                 |
| Nancy <sup>(4)</sup>                                   | Locaux commerciaux                            | (54)                          | 700                          | 80       | 2006                 |
| Marcq-en-Barœul <sup>(8)</sup>                         | Bureaux                                       | (59)                          | 8 554                        | 250      | 1998/2002            |
| Coudekerque  | Locaux commerciaux                            | (62)                          | 250                          | 20       | 1988                 |
| Clermont <sup>(4)</sup>                                | Locaux commerciaux                            | (63)                          | 700                          | 70       | 2006                 |
| Rouen <sup>(4)</sup>                                   | Locaux commerciaux                            | (76)                          | 700                          | 60       | 2006                 |
| <b>Berlin</b>  | <b>Montant total<sup>(2)</sup> : 21,50 M€</b> |                               |                              |          |                      |
| Bernburgerstrasse 30/31                                | Bureaux                                       | Mitte                         | 3 517                        | 30       | 2007                 |
| Taubenstrasse 10                                       | Bureaux                                       | Mitte                         | 2 900                        | -        | 2007                 |
| Alte Jacobstrasse 79/80                                | Bureaux                                       | Mitte                         | 7 300                        | 101      | 2007                 |
| <b>TOTAL LOCATION SIMPLE<sup>(9)</sup> : 273,00 M€</b> |   |                               |                              |          |                      |

**Répartition par nature de locaux**



**Répartition par localisation géographique**



(1) Année d'acquisition par COFITEM-COFIMUR (certains de ces immeubles peuvent avoir rejoint le patrimoine de location simple postérieurement à cette date).

(2) Valeur après amortissement et provisions éventuelles au 31 décembre 2009.

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

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

(5) Immeuble comprenant également 1 000 m<sup>2</sup> de logements détenu par la FONCIÈRE COFITEM, filiale à 99,71 % de COFITEM-COFIMUR.

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

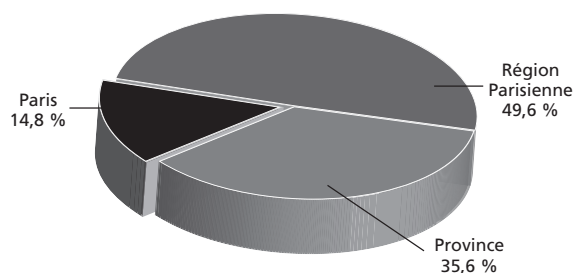
(7) Concession de longue durée de la Ville de Paris.

(8) Loué à KPMG (1<sup>re</sup> tranche) et à BOUYGUES TÉLÉCOM (2<sup>nd</sup>e tranche).

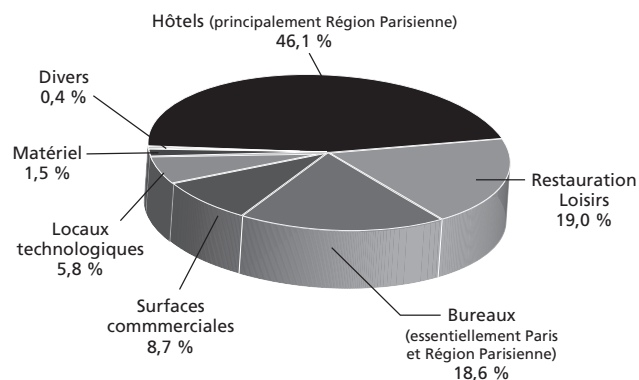
(9) Les montants indiqués sont plus élevés que ceux indiqués au bilan sous la rubrique « location simple » dans les comptes sociaux, plusieurs immeubles étant détenus au travers de filiales.

## ENGAGEMENTS DE CRÉDIT-BAIL

### Répartition par localisation géographique



### Répartition par secteur d'activité



|  | Surface totale en m <sup>2</sup> | Date entrée en jouissance |
|--|----------------------------------|---------------------------|
|--|----------------------------------|---------------------------|

#### 1/ SURFACES COMMERCIALES - Montant Total : 39,3 M€

##### A-SURFACES COMMERCIALES ALIMENTAIRES

|                               |      | Surface totale en m <sup>2</sup> | Date entrée en jouissance |
|-------------------------------|------|----------------------------------|---------------------------|
| Maubeuge                      | (59) | 3 040                            | 05/04/95                  |
| Marly les Metz                | (57) | 8 900                            | 04/05/95                  |
| Dieppe                        | (76) | 7 643                            | 28/09/95                  |
| Méru                          | (60) | 4 956                            | 28/09/95                  |
| St-Dizier                     | (52) | 5 822                            | 16/10/95                  |
| St-Malo                       | (35) | 8 211                            | 29/12/95                  |
| Mulhouse                      | (68) | 9 200                            | 01/03/96                  |
| Avrillé                       | (49) | 1 200                            | 01/07/98                  |
| Fameck <sup>(1)</sup>         | (57) | 6 877                            | 23/12/98                  |
| Châlons sur Marne             | (51) | 268                              | 01/01/99                  |
| Drancy                        | (93) | 262                              | 01/01/99                  |
| Ezanville                     | (95) | 275                              | 01/01/99                  |
| Orléans                       | (45) | 270                              | 01/01/99                  |
| Savigny sur Orge              | (91) | 265                              | 01/01/99                  |
| Villeneuve le Roi + extension | (94) | 284                              | 01/01/99                  |
| Viry + extension              | (91) | 270                              | 01/01/99                  |
| Annecy                        | (74) | 280                              | 01/04/99                  |
| Bourges                       | (18) | 245                              | 01/04/99                  |
| Caen                          | (14) | 265                              | 01/04/99                  |
| Le Mans                       | (72) | 245                              | 01/04/99                  |
| Poitiers                      | (86) | 280                              | 01/04/99                  |
| St-Germain en Laye            | (78) | 265                              | 01/04/99                  |
| Agen                          | (62) | 265                              | 01/07/99                  |
| Avignon                       | (84) | 265                              | 01/07/99                  |
| Paris 14 <sup>e</sup>         | (75) | 245                              | 01/07/99                  |
| Cholet                        | (49) | 265                              | 01/10/99                  |
| Istres                        | (13) | 270                              | 01/10/99                  |
| Malakoff                      | (92) | 267                              | 01/10/99                  |
| Pontoise                      | (95) | 262                              | 01/10/99                  |
| St-Nazaire                    | (44) | 269                              | 01/10/99                  |

|  | Surface totale en m <sup>2</sup> | Date entrée en jouissance |
|--|----------------------------------|---------------------------|
|--|----------------------------------|---------------------------|

|                       |      |       |          |
|-----------------------|------|-------|----------|
| Villejuif             | (91) | 270   | 01/10/99 |
| Carpentras            | (13) | 270   | 01/01/00 |
| Clermont-Ferrand      | (63) | 269   | 01/01/00 |
| Hagueneau             | (67) | 269   | 01/01/00 |
| Niort                 | (79) | 268   | 01/01/00 |
| Paris 13 <sup>e</sup> | (75) | 265   | 01/01/00 |
| St-Malo               | (35) | 270   | 01/01/00 |
| Chateauroux           | (36) | 269   | 01/04/00 |
| Villemomble           | (93) | 264   | 01/04/00 |
| Fresnes               | (94) | 270   | 01/04/00 |
| Gap <sup>(1)</sup>    | (05) | 3 500 | 01/04/00 |
| Eysines               | (33) | 290   | 01/04/00 |
| Blois                 | (49) | 270   | 01/04/00 |
| Vence                 | (06) | 285   | 01/07/00 |
| Limoges               | (87) | 280   | 01/07/00 |
| Chilly Mazarin        | (91) | 270   | 01/01/01 |
| Compiègne             | (60) | 270   | 01/01/01 |
| Périgueux             | (24) | 270   | 01/01/01 |
| St-Parres aux Tertres | (10) | 8 945 | 15/06/01 |
| Angers                | (49) | 270   | 01/07/01 |
| Persan                | (60) | 270   | 01/07/01 |
| Plessis Robinson      | (92) | 263   | 01/07/01 |
| La Seyne sur Mer      | (83) | 270   | 01/01/02 |
| Strasbourg Robertsau  | (67) | 270   | 01/01/02 |
| Arçonnais             | (72) | 300   | 01/07/03 |
| Yquelon               | (50) | 275   | 01/07/03 |
| Digne                 | (04) | 270   | 01/07/05 |
| Guingamp              | (22) | 280   | 01/10/05 |
| Rouen                 | (76) | 275   | 01/07/06 |
| Dieppe                | (76) | 7 643 | 01/07/06 |
| Marseille             | (13) | 280   | 01/07/07 |
| Esbly                 | (77) | 280   | 01/04/08 |
| St-Maximin            | (83) | 350   | 01/10/09 |

|   |      | Surface<br>totale<br>en m <sup>2</sup> | Date<br>entrée en<br>jouissance |
|---|------|--|---------------------------------|
| <b>B-SURFACES COMMERCIALES ALIMENTAIRES</b> |      |  |                                 |
| Osny <sup>(1)</sup>                         | (95) | 1 345                                  | 01/07/91                        |
| Paris, Rue de Picpus                        | (75) | 78                                     | 23/05/95                        |
| Lognes                                      | (77) | 13 735                                 | 21/12/95                        |
| Cannes                                      | (06) | 760                                    | 19/06/96                        |
| Auxerre                                     | (89) | 285                                    | 26/12/96                        |
| Toulon                                      | (83) | 1 200                                  | 01/07/97                        |
| Osny  | (95) | 250                                    | 01/07/98                        |
| Lorient                                     | (56) | 3 700                                  | 17/12/98                        |
| Orléans                                     | (45) | 2 800                                  | 30/12/98                        |
| Poitiers                                    | (86) | 2 300                                  | 30/12/98                        |
| Lyon Bron <sup>(1)</sup>                    | (69) | 13 700                                 | 24/06/99                        |
| Corbeil                                     | (91) | 1 236                                  | 01/01/00                        |
| Montreuil                                   | (94) | 180                                    | 01/01/00                        |
| Aubagne                                     | (13) | 1 750                                  | 01/10/00                        |
| Valenciennes                                | (59) | 2 500                                  | 01/01/01                        |
| Paris 6 <sup>e</sup>                        | (75) | 150                                    | 01/10/02                        |
| Montrouge                                   | (92) | 640                                    | 01/10/07                        |
| Strasbourg                                  | (67) | 300                                    | 01/10/07                        |
| Melun Vert St Denis                         | (77) | 2 360                                  | 01/01/08                        |
| Cosne sur Loire                             | (58) | 1 500                                  | 11/06/08                        |
| Bussy St-Georges                            | (77) |  | 01/01/09                        |
| Bussy St-Georges                            | (77) | 700                                    | 01/10/09                        |
| Elancourt                                   | (78) |  | 01/10/10                        |
| Manosque                                    | (04) |  | 01/10/10                        |
| Saclay                                      | (91) | 800                                    | 30/06/11                        |

## 2/ HÔTELS - Montant Total : 208,8 M€

| <b>CATÉGORIE 1 ÉTOILE</b> |      |        |          |
|---------------------------|------|--------|----------|
| Martigues                 | (13) | 51 ch. | 01/01/91 |
| Vitrolles                 | (13) | 51 ch. | 01/01/91 |
| Avignon                   | (13) | 51 ch. | 01/04/91 |
| Gif sur Yvette            | (91) | 48 ch. | 01/10/91 |
| Pontault-Combault         | (77) | 48 ch. | 01/04/92 |
| La Queue en Brie          | (77) | 48 ch. | 01/01/93 |
| Vienne                    | (38) | 51 ch. | 01/10/93 |
| Caen                      | (14) | 52 ch. | 01/01/94 |
| Vitrolles                 | (14) | 52 ch. | 01/01/94 |
| Septemes                  | (13) | 51 ch. | 01/01/96 |
| Juvisy sur Orge           | (91) | 48 ch. | 01/04/01 |
| Moissy Cramayel           | (77) | 50 ch. | 01/11/01 |

|   |      | Surface<br>totale<br>en m <sup>2</sup> | Date<br>entrée en<br>jouissance |
|---|------|--|---------------------------------|
| Mareuil les Meaux                       | (77) | 48 ch.                                 | 01/07/02                        |
| Chelles                                 | (77) | 52 ch.                                 | 01/01/03                        |
| Vigneux                                 | (91) | 48 ch.                                 | 01/01/04                        |
| Troyes                                  | (10) | 42 ch.                                 | 01/01/04                        |
| Melun                                   | (77) | 40 ch.                                 | 01/04/04                        |
| Brest                                   | (29) | 61 ch.                                 | 01/04/04                        |
| Chilly Mazarin                          | (91) | 90 ch.                                 | 01/07/04                        |
| Goussainville                           | (95) | 52 ch.                                 | 01/01/05                        |
| Albertville                             | (74) | 63 ch.                                 | 01/01/05                        |
| Bourg en Bresse                         | (01) | 61 ch.                                 | 01/07/05                        |
| Chalons en Champagne                    | (51) | 61 ch.                                 | 01/07/05                        |
| Limoges                                 | (87) | 61 ch.                                 | 01/07/05                        |
| Goussainville                           | (95) | 71 ch.                                 | 01/10/05                        |
| Bollène                                 | (84) | 48 ch.                                 | 01/07/06                        |
| Boussy St-Antoine                       | (77) | 60 ch.                                 | 01/01/07                        |
| Paris Quai de Seine Auberge<br>jeunesse | (75) | 260 lits                               | 01/07/08                        |

## **CATÉGORIE 2 ÉTOILES**

|                                      |      |         |          |
|--------------------------------------|------|---------|----------|
| Paris, Avenue Bosquet 7 <sup>e</sup> | (75) | 30 ch.  | 01/06/94 |
| Roissy                               | (95) | 270 ch. | 01/04/95 |
| Paris 19 <sup>e</sup>                | (75) | 40 ch.  | 01/04/00 |
| Meaux                                | (77) | 52 ch.  | 01/05/00 |
| Les Mureaux                          | (78) | 42 ch.  | 01/01/01 |
| Arras                                | (62) | 48 ch.  | 01/06/02 |
| Valenciennes                         | (59) | 48 ch.  | 02/07/02 |
| Garonor                              | (93) | 69 ch.  | 01/10/02 |
| Sevrans                              | (95) | 48 ch.  | 01/04/04 |
| Torcy                                | (77) | 40 ch.  | 01/04/04 |
| Nice                                 | (06) | 45 ch.  | 01/04/04 |
| Manosque                             | (04) | 48 ch.  | 01/07/04 |
| Agen                                 | (47) | 69 ch.  | 01/07/04 |
| Emerainville                         | (77) | 50 ch.  | 01/01/05 |
| Montigny                             | (78) | 52 ch.  | 01/01/05 |
| Sarcelles                            | (95) | 45 ch.  | 01/01/05 |
| Goussainville                        | (95) | 70 ch.  | 01/10/05 |
| Annecy                               | (74) | 60 ch.  | 01/07/06 |
| St-Ouen                              | (93) | 104 ch. | 01/01/07 |
| Nemours                              | (77) | 64 ch.  | 01/04/07 |
| Arles                                | (13) | 42 ch.  | 01/07/07 |
| Savigny le Temple                    | (77) | 65 ch.  | 01/07/07 |
| Sarreguemines                        | (57) | 48 ch.  | 01/03/08 |
| Charleville Mézières                 | (08) | 52 ch.  | 01/04/08 |
| Mulhouse                             | (68) | 60 ch.  | 01/01/09 |
| Augny                                | (57) | 60 ch.  | 01/07/09 |



|  |  | Surface<br>totale<br>en m <sup>2</sup> | Date<br>entrée en<br>jouissance |
|--|--|--|---------------------------------|
|--|--|--|---------------------------------|

### CATÉGORIE 3 ÉTOILES

|  |      |         |          |
|--|------|---------|----------|
| Nanterre                                 | (92) | 124 ch. | 01/01/92 |
| Roissy                                   | (95) | 220 ch. | 01/04/96 |
| Paris, Rue de Miromesnil, 8 <sup>e</sup> | (75) | 44 ch.  | 01/01/99 |
| Strasbourg                               | (67) | 45 ch.  | 01/04/99 |
| Levallois                                | (92) | 38 ch.  | 01/07/00 |
| St-Ouen l'A.                             | (95) | 67 ch.  | 01/04/02 |
| Neuville + extension                     | (60) | 45 ch.  | 01/08/02 |
| Nanterre                                 | (92) | 85 ch.  | 01/01/04 |
| Rosny-sous-Bois                          | (93) | 97 ch.  | 01/01/04 |
| Blois                                    | (41) | 38 ch.  | 01/04/04 |
| Lille                                    | (59) | 70 ch.  | 01/07/04 |
| Paris Villiers                           | (75) | 55 ch.  | 23/11/05 |
| Deauville                                | (13) | 35 ch.  | 01/07/06 |
| Bobigny                                  | (93) | 80 ch.  | 01/07/07 |
| Paris Porte d'Italie Malakoff            | (92) | 89 ch.  | 01/10/07 |
| Nantes                                   | (44) | 80 ch.  | 01/01/08 |
| Gennevilliers                            | (92) | 80 ch.  | 01/04/08 |
| Paris République                         | (75) | 58 ch.  | 01/07/08 |
| Paris rue Molière                        | (75) | 30 ch.  | 23/09/08 |
| Bordeaux                                 | (33) | 42 ch.  | 01/10/08 |
| HDP Opéra Drouot                         | (75) | 31 ch.  | 05/11/08 |
| Tinqueux                                 | (51) | 48 ch.  | 01/01/09 |
| Bordeaux                                 | (33) | 82 ch.  | 01/04/10 |
| Reims                                    | (51) | 90 ch.  | 01/04/10 |
| Thionville                               | (57) | 72 ch.  | 01/07/11 |
| Marseille                                | (13) | 120 ch. | 01/09/11 |

### CATÉGORIE 4 ÉTOILES

|                                     |      |         |          |
|-------------------------------------|------|---------|----------|
| Mesnil Amelot-Roissy <sup>(1)</sup> | (77) | 240 ch. | 01/10/93 |
| Strasbourg                          | (67) | 72 ch.  | 01/10/94 |
| Bougival                            | (78) | 178 ch. | 01/04/01 |
| Cires                               | (60) | 80 ch.  | 01/01/04 |
| Fontenay                            | (77) | 41 ch.  | 01/01/04 |
| Ecoubly                             | (77) | 80 ch.  | 13/02/04 |
| Crecy la Chapelle                   | (77) | 50 ch.  | 01/01/05 |
| Les Mesnuls                         | (78) | 55 ch.  | 01/01/08 |
| Paris Grands Boulevards             | (75) | 32 ch.  | 05/11/08 |
| Mery                                | (95) | 70 ch.  | 01/01/09 |
| Guermantes                          | (77) | 60 ch.  | 01/10/09 |
| Nointel                             | (95) | 43 ch.  | 01/12/09 |

|  |  | Surface<br>totale<br>en m <sup>2</sup> | Date<br>entrée en<br>jouissance |
|--|--|--|---------------------------------|
|--|--|--|---------------------------------|

### 3 / RESTAURANTS ET LOISIRS - Montant Total : 86,1 M€

#### A - RESTAURANTS DE CHAÎNES INTÉGRÉES

|                             |      |     |          |
|-----------------------------|------|-----|----------|
| Chambourcy                  | (78) | 400 | 01/10/92 |
| Angers                      | (49) | 705 | 01/04/95 |
| Mantes-la-Ville + Extension | (78) | 705 | 01/04/95 |
| Toulon La Garde             | (83) | 705 | 01/04/95 |
| St-Quentin Fayet            | (02) | 413 | 01/04/95 |
| Merignac                    | (50) | 705 | 30/06/95 |
| Frouard                     | (54) | 705 | 01/07/95 |
| Lomme                       | (59) | 705 | 01/07/95 |
| Suresnes                    | (92) | 300 | 11/07/95 |
| Chalon sur Saône            | (71) | 705 | 01/10/95 |
| Ferney Voltaire             | (01) | 705 | 01/10/95 |
| Saint-Omer                  | (59) | 700 | 01/10/95 |
| Villepinte + extension      | (93) | 700 | 01/10/95 |
| Ballainvilliers             | (91) | 672 | 01/10/95 |
| Plaisir                     | (78) | 470 | 01/10/95 |
| Bretigny                    | (91) | 700 | 01/01/96 |
| Thonon                      | (74) | 700 | 01/01/96 |
| La Queue en Brie            | (94) | 472 | 01/01/96 |
| Villefranche/Saône          | (69) | 705 | 01/04/96 |
| Chilly-Mazarin              | (91) | 705 | 01/07/96 |
| Noisiel + extension         | (77) | 400 | 01/07/96 |
| St Germain-les-Corbeil      | (91) | 700 | 01/07/96 |
| Villejust                   | (91) | 487 | 01/07/96 |
| Servon                      | (77) | 470 | 01/10/96 |
| Chambourcy                  | (78) | 470 | 01/10/96 |
| Pessac                      | (33) | 350 | 01/01/97 |
| St-Thibault                 | (77) | 470 | 01/04/97 |
| Pierrelaye                  | (95) | 670 | 01/07/97 |
| Lomme                       | (59) | 550 | 01/07/97 |
| Lomme                       | (59) | 500 | 01/07/98 |
| Herblay                     | (95) | 400 | 01/08/98 |
| Bezons                      | (92) | 470 | 01/10/98 |
| Cergy-Pontoise              | (95) | 470 | 01/04/99 |
| Gennevilliers               | (92) | 470 | 01/04/99 |
| Massy                       | (91) | 470 | 01/04/99 |
| Beauvais                    | (60) | 470 | 01/07/99 |
| Nanterre                    | (92) | 650 | 01/07/99 |
| Rosny-sous-Bois             | (93) | 470 | 01/10/99 |
| Gonesse                     | (95) | 400 | 01/10/99 |
| Orléans                     | (45) | 470 | 01/04/00 |

|                      |      | Surface<br>totale<br>en m <sup>2</sup> | Date<br>entrée en<br>jouissance |
|----------------------|------|--|---------------------------------|
| St-Thibault          | (77) | 550                                    | 01/10/00                        |
| Clermont-Ferrand     | (62) | 500                                    | 01/04/01                        |
| Angers               | (49) | 450                                    | 01/07/01                        |
| St-Etienne           | (42) | 500                                    | 01/07/01                        |
| Nîmes                | (30) | 470                                    | 01/10/01                        |
| Caen Mondeville      | (14) | 470                                    | 01/10/01                        |
| Reims Thillois       | (51) | 500                                    | 01/04/02                        |
| Rouen Gd Quevilly    | (76) | 500                                    | 01/04/02                        |
| Eragny               | (95) | 980                                    | 01/04/02                        |
| Eragny               | (95) | 550                                    | 01/04/02                        |
| Bonneuil             | (94) | 980                                    | 01/07/02                        |
| Lyon-St-Priest       | (69) | 980                                    | 01/07/02                        |
| Nantes-St-Sebastien  | (44) | 980                                    | 01/07/02                        |
| Valence              | (26) | 400                                    | 01/07/02                        |
| Servon               | (77) | 450                                    | 01/10/02                        |
| Argenteuil           | (95) | 650                                    | 01/10/02                        |
| Ecully + extension   | (69) | 550                                    | 01/10/02                        |
| St-Etienne           | (42) | 600                                    | 01/10/02                        |
| Metz Jouy aux Arches | (57) | 980                                    | 01/01/03                        |
| Nanterre             | (92) | 450                                    | 01/04/03                        |
| Villeneuve d'Ornon   | (33) | 670                                    | 01/04/03                        |
| Viry Chatillon       | (91) | 900                                    | 01/07/03                        |
| Poitiers             | (86) | 500                                    | 01/10/03                        |
| St-Etienne           | (41) | 750                                    | 01/02/04                        |
| Franconville         | (95) | 800                                    | 01/04/04                        |
| Rouen-nord           | (76) | 500                                    | 01/04/04                        |
| Brest                | (29) | 500                                    | 01/07/04                        |
| Nancy                | (54) | 500                                    | 01/07/04                        |
| Massy                | (91) | 550                                    | 01/10/04                        |
| St-Brice             | (95) | 550                                    | 01/07/05                        |
| Paris-La-Défense     | (92) | 700                                    | 01/01/06                        |
| Clermont-Ferrand     | (62) | 550                                    | 01/07/06                        |
| Mantes Buchelay      | (95) | 450                                    | 01/07/06                        |
| Villeparisis         | (77) | 450                                    | 01/01/07                        |
| Chevilly             | (94) | 450                                    | 01/01/07                        |
| St-Brice             | (95) | 800                                    | 01/04/07                        |
| Tinqueux             | (51) | 600                                    | 01/07/08                        |
| Nanterre             | (92) | 500                                    | 01/10/08                        |
| Le Mans              | (72) | 450                                    | 01/10/08                        |
| Avignon              | (84) | 700                                    | 01/04/09                        |
| Arras                | (62) |  |                                 |

|  |      | Surface<br>totale<br>en m <sup>2</sup> | Date<br>entrée en<br>jouissance |
|--|------|--|---------------------------------|
| <b>B - RESTAURANTS DE CHAÎNES INDÉPENDANTS OU FRANCHISÉS</b> |      |  |                                 |
| Laval  | (53) | 705                                    | 01/01/95                        |
| Ponthierry   | (77) | 705                                    | 01/04/95                        |
| Cherbourg  | (50) | 705                                    | 01/07/95                        |
| Mably  | (69) | 705                                    | 01/07/95                        |
| Lorient  | (56) | 705                                    | 01/10/95                        |
| Orgeval  | (78) | 705                                    | 01/10/95                        |
| Alençon  | (61) | 700                                    | 01/01/96                        |
| Dieppe   | (76) | 705                                    | 01/04/96                        |
| Trans en Provence  | (83) | 700                                    | 01/04/96                        |
| Villejust <sup>(1)</sup>                                     | (91) | 700                                    | 01/10/96                        |
| Puteaux  | (92) | 550                                    | 01/01/97                        |
| Paris 15 <sup>e</sup>  | (75) | 200                                    | 01/10/97                        |
| La Garenne Colombes  | (92) | 500                                    | 01/10/98                        |
| Toulon <sup>(1)</sup>  | (83) | 350                                    | 31/03/99                        |
| Toulouse Labège  | (31) | 450                                    | 01/04/99                        |
| Meaux  | (77) | 550                                    | 01/04/99                        |
| Pontault Combault  | (77) | 500                                    | 01/10/99                        |
| Caen Mondeville  | (14) | 980                                    | 01/11/99                        |
| Rouen  | (76) | 980                                    | 01/11/99                        |
| Annecey  | (74) | 450                                    | 01/07/00                        |
| Chambray-les-Tours   | (37) | 450                                    | 01/07/00                        |
| Bezons <sup>(1)</sup>  | (92) | 400                                    | 01/10/00                        |
| Paris  | (75) | 180                                    | 01/04/01                        |
| Noyelles Godault   | (59) | 980                                    | 01/07/01                        |
| La Roche-sur-Yon   | (85) | 450                                    | 01/07/01                        |
| Franconville   | (95) | 650                                    | 01/10/02                        |
| Toulon La Valette  | (83) | 450                                    | 01/10/02                        |
| Toulon La Valette  | (83) | 460                                    | 01/07/08                        |
| Cabries  | (13) | 450                                    | 01/07/08                        |
| Compiègne  | (60) | 900                                    | 01/04/03                        |
| Béthune  | (62) | 950                                    | 01/04/03                        |
| Annecey  | (74) | 466                                    | 01/07/03                        |
| Toulouse   | (31) | 950                                    | 01/01/04                        |
| Châlons-sur-Marne  | (51) | 480                                    | 01/04/06                        |
| Troyes   | (10) | 440                                    | 01/01/07                        |
| Grenoble   | (38) | 350                                    | 01/04/10                        |

### C - LOISIRS

|                           |      |          |          |
|---------------------------|------|----------|----------|
| Paris 15 <sup>e</sup> (1) | (75) | Parkings | 01/07/89 |
|---------------------------|------|----------|----------|

|  |  | Surface<br>totale<br>en m <sup>2</sup> | Date<br>entrée en<br>jouissance |
|--|--|--|---------------------------------|
|--|--|--|---------------------------------|

#### 4/ BUREAUX - Montant Total : 84,2 M€

##### A - PARIS ET RÉGION PARISIENNE

|   |      |        |          |
|---|------|--------|----------|
| Gif-sur-Yvette                            | (94) | 1 736  | 14/12/94 |
| Paris, rue de Cambrai 19 <sup>e</sup>     | (75) | 4 500  | 01/10/96 |
| Levallois                                 | (92) | 400    | 01/01/98 |
| Paris rue de Berri                        | (75) | 390    | 01/03/98 |
| Paris 8 <sup>e</sup>                      | (75) | 501    | 01/07/98 |
| Chronopost Bobigny                        | (93) | 2 794  | 01/09/98 |
| Boulogne Billancourt + extension          | (92) | 915    | 01/06/00 |
| Boulogne Billancourt                      | (92) | 1 267  | 01/07/00 |
| Boulogne Billancourt                      | (92) | 1 300  | 01/07/00 |
| Rueil Malmaison <sup>(1)</sup>            | (92) | 26 984 | 28/02/01 |
| Rueil Malmaison <sup>(1)</sup>            | (92) | 10 652 | 28/02/01 |
| Paris 12 <sup>e</sup> <sup>(1)</sup>      | (75) | 20 189 | 01/04/01 |
| Torcy                                     | (77) | 4 846  | 15/07/03 |
| Paris, Rue de la Trémoille 8 <sup>e</sup> | (75) | 800    | 01/04/05 |
| Suresnes                                  | (92) | 175    | 01/10/05 |
| Paris Gal Foy                             | (75) | 560    | 01/07/06 |
| Melun Vert St Denis                       | (77) | 1 500  | 01/10/06 |
| Paris, Rue St-Petersbourg                 | (75) | 60     | 12/12/06 |
| Rueil-Malmaison                           | (92) | 150    | 01/01/07 |
| Paris, Avenue Janin                       | (75) | 620    | 01/07/07 |
| Melun                                     | (77) | 1 100  | 01/01/07 |
| Melun                                     | (77) | 2 360  | 01/01/08 |
| Victor Hugo - Clichy                      | (92) | 4 761  | 01/04/08 |
| Victor Hugo - Clichy                      | (92) | 4 371  | 01/04/08 |
| Victor Hugo - Clichy                      | (92) | 5 216  | 01/04/08 |
| Victor Hugo - Clichy                      | (92) | 864    | 01/04/08 |
| Victor Hugo - Clichy                      | (92) | 3 900  | 01/04/08 |
| Victor Hugo - Clichy                      | (92) | 2 500  | 01/04/08 |
| Victor Hugo - Clichy                      | (92) | 2 500  | 01/04/08 |
| Meudon                                    | (92) | 1 400  | 02/09/09 |

##### B - PROVINCE

|             |      |       |          |
|-------------|------|-------|----------|
| St-Herblain | (44) | 2 228 | 26/03/90 |
|-------------|------|-------|----------|

|  |  | Surface<br>totale<br>en m <sup>2</sup> | Date<br>entrée en<br>jouissance |
|--|--|--|---------------------------------|
|--|--|--|---------------------------------|

#### 5 / LOCAUX TECHNOLOGIQUES - Montant Total : 26,1 M€

##### A - PARIS ET RÉGION PARISIENNE

|                       |      |        |          |
|-----------------------|------|--------|----------|
| Noisy le Sec          | (93) | 1 105  | 01/10/90 |
| Ivry                  | (94) | 200    | 01/04/94 |
| Morangis              | (91) | 2 000  | 01/10/94 |
| Suresnes              | (92) | 300    | 11/07/95 |
| Aulnay-sous-Bois      | (93) | 26 500 | 01/01/01 |
| St-Ouen               | (92) | 10 000 | 11/07/02 |
| Villeneuve la Garenne | (92) | 1 933  | 27/11/02 |
| St-Fargeau            | (77) | 7 090  | 01/04/03 |

##### B - PROVINCE

|                                   |      |        |          |
|-----------------------------------|------|--------|----------|
| Cluses                            | (74) | 3 500  | 01/01/96 |
| Hem                               | (59) | 12 809 | 04/07/96 |
| Auxerre                           | (89) | 3 000  | 01/01/97 |
| Clermont-Ferrand                  | (63) | 3 000  | 01/01/97 |
| Pessac                            | (33) | 5 000  | 01/04/98 |
| Villaines la Juhel <sup>(1)</sup> | (53) | 5 000  | 21/10/98 |
| Bourgoin-Jallieu <sup>(1)</sup>   | (38) | 751    | 11/01/99 |
| Le Pouzin <sup>(1)</sup>          | (07) | 21 000 | 29/04/99 |
| Montauban <sup>(1)</sup>          | (82) | 10 000 | 05/05/99 |
| Gemenos <sup>(1)</sup>            | (13) | 25 535 | 01/07/99 |
| Lyon <sup>(1)</sup>               | (69) | 833    | 30/11/99 |
| Angers                            | (49) | 2 600  | 01/01/05 |
| Cluses                            | (74) | 5 000  | 01/01/07 |
| Reims                             | (51) | 6 721  | 01/01/07 |
| Chartres                          | (28) | 480    | 11/01/08 |
| Reims Tinquex                     | (51) | 500    | 06/02/08 |

#### 6/ DIVERS (Clinique) - Montant Total : 2,0 M€

|                                      |      |       |          |
|--------------------------------------|------|-------|----------|
| Paris 16 <sup>e</sup> <sup>(1)</sup> | (75) | 9 368 | 01/01/97 |
|--------------------------------------|------|-------|----------|

#### 7/ MATÉRIEL - Montant Total : 6,8 M€

### TOTAL GÉNÉRAL DES ENCOURS NETS

DE CRÉDIT-BAIL : 453,1 M€

(1) Dossiers réalisés en pool. La surface indiquée est alors celle de l'immeuble en totalité.

## 1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRALE CONCERNANT L'ÉMETTEUR

### *Renseignements divers*

#### **Dénomination, siège social**

La dénomination sociale est COFITEM-COFIMUR.

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

Le siège social est situé :

43, rue Saint-Dominique – 75007 PARIS

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

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

#### **Forme et nationalité**

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

#### **Législation de l'Émetteur**

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

#### **Durée**

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

#### **Documents accessibles au public**

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

#### **Exercice social**

L'année sociale commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

#### **Objet social**

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

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

#### **Organisation - Filiales**

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

Les relations entre les deux entités ne sont pas formalisées, elles conservent donc leur autonomie l'une par rapport à l'autre. Le lien existant entre elles provient d'un actionariat en partie commun constitué de compagnies d'assurances présentes dans le capital de ces sociétés depuis leur origine en 1984. En outre, COFITEM-COFIMUR détenait 31,16 % du capital de PHRV au 31 décembre 2009, qu'elle consolide par mise en équivalence.

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

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

Ces sociétés sont consolidées par intégration globale.

## Actionnaires communs au 31 décembre 2009

En %

|   | PHRV | COFITEM-COFIMUR | FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) |
|---|------|-----------------|---|
| GROUPE ALLIANZ  | 31,4 | 20,3            | 18,3  |
| GROUPE COVEA  | 31,4 | 18,2            | 18,6  |
| GROUPE COFITEM-COFIMUR  | 31,2 | -               | 8,7   |
| GROUPE PHRV   | -    | -               | 26,8  |
| FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) | -    | 7,4             | -   |

## Administrateurs communs au 31 décembre 2009

|                    | COFITEM-COFIMUR                       | PHRV  | FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) |
|--------------------|---------------------------------------|---|---|
| Luc GUINEFORT      | Président du Conseil d'Administration | Président du Conseil d'Administration                       | Président du Conseil d'Administration   |
| Olivier RICHÉ      | Directeur Général                     | Directeur Général Délégué                                   | Directeur Général Délégué Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR           |
| Guy de SOUCY       | Directeur Général Délégué             | Directeur Général Délégué                                   | Directeur Général Délégué   |
| Alain LE VÉEL      | Directeur Général Délégué             | Directeur Général Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR | Directeur Général Délégué Représentant permanent de PHRV                      |
| Arnaud POMEL       | Directeur Général Délégué             | Directeur Général Délégué                                   | Directeur Général   |
| François THOMAZEAU | Administrateur                        | Administrateur  | Administrateur  |
| Sophie BEUVADEN    | Représentant permanent de GMF VIE     | Représentant permanent de GMF ASSURANCES                    | Représentant permanent de GMF VIE   |
| Michel DUFIEF      | Censeur                               | Censeur   | Administrateur  |

## Répartition statutaire des bénéfices

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

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

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

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

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

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

## Dividendes

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

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

En Euros

| Exercices | Dividende net | Dividende exceptionnel | Dividende total |
|-----------|---------------|------------------------|-----------------|
| 2004      | 3,70          | -                      | 3,70            |
| 2005      | 3,90          | -                      | 3,90            |
| 2006      | 4,10          | -                      | 4,10            |
| 2007      | 4,30          | 1,20                   | 5,50            |
| 2008      | 4,50          | -                      | 4,50            |

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

## 2. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CONTRÔLE INTERNE

### *Rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'Administration et sur les procédures de contrôle interne*

(article L.225-37 du Code de Commerce)

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

Depuis l'exercice 2008, le Conseil d'Administration retient le code AFEP-MEDEF comme référence dans sa démarche de gouvernement d'entreprise et comme cadre pour l'élaboration du présent rapport qui est désormais soumis à son approbation.

### **Composition du Conseil d'Administration**

Le Conseil d'Administration comptait 15 membres dont 10 Administrateurs et 5 Censeurs à la fin de l'exercice 2009.

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

Chaque Administrateur doit détenir au moins une action COFITEM-COFIMUR.

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

| Noms                 | Mandat et durée du mandat   | Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société   |
|----------------------|---|---|
| <b>Luc GUINEFORT</b> | Président du Conseil d'Administration depuis 1984<br><br>Échéance du mandat en cours : 2012 | <b>Mandats exercés :</b><br>Président du Conseil d'Administration de la FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et de PHRV<br>Administrateur de RISQUE & SÉRÉNITÉ et de FONCIÈRE COFITEM<br><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b><br>Président Directeur Général de SIIC DE PARIS<br>Administrateur et Vice-Président de SIIC DE PARIS 8 <sup>e</sup><br>Administrateur de LOCAMUR-SOFIGROS et de SOPHIA   |
| <b>Olivier RICHÉ</b> | Directeur Général depuis 2002<br><br>Échéance du mandat en cours : 2014                     | <b>Mandats exercés :</b><br>Directeur Général de FONCIÈRE COFITEM<br>Directeur Général Délégué de PHRV et de la FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)<br>Administrateur de RISQUE & SÉRÉNITÉ et de FONCIÈRE COFITEM<br><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b><br>Président du Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS 8 <sup>e</sup><br>Directeur Général Délégué de SIIC DE PARIS<br>Représentant permanent de SIIC DE PARIS 8 <sup>e</sup> au Conseil d'Administration de COFITEM-COFIMUR et de SIIC DE PARIS |
| <b>Guy de SOUCY</b>  | Directeur Général Délégué depuis 2003<br><br>Échéance du mandat en cours : 2015             | <b>Mandats exercés :</b><br>Président Directeur Général de RISQUE & SÉRÉNITÉ<br>Directeur Général Délégué de la FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et de PHRV<br>Administrateur de FONCIÈRE COFITEM<br><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b><br>Administrateur de RMH<br>Représentant permanent de GÉI au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS<br>Représentant permanent de RISQUE & SÉRÉNITÉ au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS 8 <sup>e</sup>  |

| Noms                      | Mandat et durée du mandat  | Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société   |
|---------------------------|--|---|
| <b>Arnaud POMEL</b>       | <p>Directeur Général Délégué depuis 2009</p> <p>Echéance du mandat en cours : 2015</p>                                     | <p><b>Mandats exercés :</b></p> <p>Directeur Général de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)</p> <p>Directeur Général Délégué de PHRV</p> <p>Administrateur de FONCIÈRE COFITEM</p> <p>Représentant permanent de PHRV au Conseil d'Administration de RISQUE &amp; SÉRÉNITÉ</p> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b></p> <p>Directeur Général de SIIC DE PARIS 8<sup>e</sup></p> <p>Représentant permanent de RISQUE &amp; SÉRÉNITÉ au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS 8<sup>e</sup></p>  |
| <b>Alain LE VÉEL</b>      | <p>Directeur Général Délégué depuis 2009</p> <p>Secrétaire du Comité d'Audit</p> <p>Echéance du mandat en cours : 2015</p> | <p><b>Mandats exercés :</b></p> <p>Directeur Général de PHRV</p> <p>Directeur Général Délégué de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)</p> <p>Président du Conseil d'Administration de FONCIÈRE COFITEM</p> <p>Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR au Conseil d'Administration de PHRV</p> <p>Représentant permanent de PHRV au Conseil d'Administration de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)</p> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b></p> <p>Représentant permanent de PHRV au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS et de SIIC DE PARIS 8<sup>e</sup></p>  |
| <b>Matthieu FEFFER</b>    | <p>Administrateur depuis 2004</p> <p>Membre du Comité d'Audit</p> <p>Échéance du mandat en cours : 2012</p>                | <p><b>Mandats exercés au cours de l'exercice :</b></p> <p>Président et Directeur Général de GENERALI ACTIONS DIVERSIFIÉES et de EPARC CONTINENT</p> <p>Directeur Général de GENERALI THALIA INVESTMENTS FRANCE</p> <p>Administrateur de GENERALI GESTION, de GENERALI INVESTISSEMENT et de RISQUE &amp; SÉRÉNITÉ</p> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b></p> <p>Président du Conseil d'Administration de FINEUROPE CONVERTIBLE</p> <p>Représentant permanent de GENERALI ASSURANCES VIE aux Conseils de GENERALI TRÉSORERIE et de GENERALI EURO 7/10 ANS</p> <p>Administrateur de GENERALI ACTIONS DIVERSIFIÉES</p>   |
| <b>François THOMAZEAU</b> | <p>Administrateur depuis 2000</p> <p>Echéance du mandat en cours : 2012</p>  | <p><b>Mandats exercés au cours de l'exercice :</b></p> <p>Directeur Général Délégué et Administrateur de ALLIANZ FRANCE (anciennement AGF SA)</p> <p>Président Directeur Général de ALLIANZ FRANCE INTERNATIONAL (anciennement AGF INTERNATIONAL)</p> <p>Président du Conseil d'Administration de ACAR, ALLIANZ AFRICA (anciennement AGF Afrique), CHÂTEAU LAROSE TRINTAUDON</p> <p>Vice Président du Conseil d'Administration de LOCINDUS</p> <p>Président du Conseil de Surveillance de AGF PRIVATE EQUITY</p> <p>Vice Président du Conseil de Surveillance de EULER HERMÈS</p> <p>Administrateur de ALLIANZ GLOBAL INVESTORS FRANCE, ALLIANZ VIE (anciennement AGF Vie), ALLIANZ IARD (anciennement AGF IART), ALLIANZ ALTERNATIVE ASSET MANAGEMENT, BOLLORÉ, CARENE, PHRV, FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), GIE ALLIANZ INVESTMENT MANAGEMENT PARIS, PROTEXIA FRANCE</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de GIE ALLIANZ INFORMATIQUE (anciennement GIE AGF INFORMATIQUE), IDI SCA</p> <p>Représentant permanent d'ALLIANZ FRANCE au Conseil d'Administration de ALLIANZ BANQUE (anciennement dénommée BANQUE AGF)</p> <p>Président du Conseil d'Administration de ALLIANZ BRASIL SEGUROS, AGF HOLDINGS UK, AGF INSURANCE, ALLIANZ BELGIUM et COMPANIA COLOMBANIA DE INVERSION COLSEGUROS</p> <p>Vice Président du Conseil d'Administration de AGF RAS HOLDING</p> <p>Vice Président Délégué de MONDIAL ASSISTANCE AG</p> <p>Administrateur à l'étranger de THOMPSON CLIVE (Jersey n°3) Ltd et ALLIANZ SEGUROS Y REASEGUROS</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de ALLIANZ NEDERLAND GROEP</p> |

| Noms   | Mandat et durée du mandat  | Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société   |
|--|--|---|
| <b>François THOMAZEAU (suite)</b>  | Administrateur depuis 2000<br><br>Echéance du mandat en cours : 2012 | <b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b><br>Représentant permanent d'AGF VIE, administrateur de BOLLORÉ<br>Membre du Conseil de Surveillance de LOCINDUS, ARSA BV, W FINANCE<br>Administrateur de SIIC DE PARIS<br>Président du Conseil d'Administration de AGF BRASIL SEGUROS, ADRIATICO DE SEGUROS, AGF BELGIUM HOLDING, AGF BÉNÉLUX, CAISSE DE RETRAITE AGF, et IMMOBIARA DRIAVENA<br>Vice Président du Conseil d'Administration d'AGF BRASIL SEGUROS<br>Vice Président Délégué de MONDIAL ASSISTANCE AG<br>Directeur Général d'AGF IART<br>Administrateur d'AGF ASSURANCES FINANCIÈRES<br>Membre du Directoire de HOLLAND BELEGGINGSGROEP<br>Membre du Conseil de Surveillance de ZA LEVEN, ZA SCHADE<br>Administrateur d'EUROPE EXPANSION, RESTAURATION INVESTISSEMENT<br>Représentant permanent d'AGF HOLDING, administrateur de BOLLORÉ<br>Administrateur à l'étranger de AZ MENA HOLDING (Bermuda) Ltd  |
| <b>ALLIANZ VIE</b>   | Administrateur depuis 2000<br><br>Echéance du mandat en cours : 2012 |   |
| <b>ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR</b><br>représentées par<br><b>Cyril LE TOUZÉ</b> | Administrateur depuis 2002<br><br>Echéance du mandat en cours : 2014 | <b>Mandats exercés au cours de l'exercice :</b><br>Président de ASSOCIATIONS MUTUELLES LE CONSERVATEUR et des ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR<br>Président Directeur Général de CONSERVATEUR FINANCE<br>Représentant permanent de ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS 8 <sup>e</sup><br><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b><br>Administrateur des ASSOCIATIONS ET ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR, CONSERVATEUR FINANCE  |
| <b>AVENIR &amp; INVESTISSEMENT</b><br>représentée par<br><b>Jean-Paul DUMONT</b>         | Administrateur depuis 2009<br><br>Echéance du mandat en cours : 2015 | <b>Mandats exercés :</b><br>Gérant de la SC LA TRICOGNE<br><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b><br>Gérant du groupe AVENIR & INVESTISSEMENT   |
| <b>GENERALI FRANCE ASSURANCES VIE</b><br>représentées par<br><b>Éric LE GENTIL</b>       | Administrateur depuis 1999<br><br>Echéance du mandat en cours : 2012 | <b>Mandats exercés au cours de l'exercice :</b><br>Directeur Général de GENERALI FRANCE ASSURANCE (anciennement ASSURANCE FRANCE GENERALI)<br>Président du Conseil d'Administration de GENERALI REASSURANCE COURTAGE<br>Administrateur de GENERALI FRANCE ASSURANCE (anciennement ASSURANCE FRANCE GENERALI), GENERALI VIE, GENERALI IARD et GENERALI REASSURANCE COURTAGE<br>Représentant permanent de GENERALI IARD au Conseil d'Administration de EUROP ASSISTANCE HOLDING<br>Représentant permanent de GENERALI FRANCE ASSURANCE au Conseil d'Administration de GENERALI INVESTMENTS FRANCE et de E-CIE VIE<br>Représentant de GENERALI VIE au Conseil d'Administration de MERCIALYS<br>Membre du Conseil de Surveillance de FONDS DE GARANTIE DES ASSURÉS CONTRE LA DÉFAILLANCE DES SOCIÉTÉS D'ASSURANCES DE PERSONNES ET DE ANF<br>Membre de l'Investment Advisory Board de GENERALI INVESTMENTS S.p.A<br>Membre du Management Board de GENERALI INVVESTMENTS MANAGERS SA et GENERALI FUND MANAGEMENT |



| Noms  | Mandat et durée du mandat  | Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société  |
|---|--|--|
| <b>GENERALI FRANCE ASSURANCES VIE</b><br>représentées par<br><b>Éric LE GENTIL</b><br>(suite) | Administrateur depuis 1999<br><br>Échéance du mandat en cours : 2012                                 | <b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b><br>Administrateur et Directeur Général de ASSURANCE FRANCE GENERALI<br>Administrateur de GPA IARD, GPA VIE, LA FÉDÉRATION CONTINENTALE<br>Représentant permanent de GENERALI ASSURANCE IARD au Conseil d'Administration de EUROP ASSISTANCE HOLDING, et de SICAV GENERALI INVESTISSEMENT<br>Représentant permanent de GENERALI ASSURANCES VIE au Conseil d'Administration de GENERALI ASSURANCES IARD<br>Représentant permanent de GENERALI FRANCE au Conseil d'Administration de GENERALI ASSURANCES VIE et GENERALI FINANCES<br>Représentant permanent de ASSURANCE FRANCE GENERALI au Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DES MURS<br>Membre du Comité d'Orientation de MANTRA   |
| <b>GMF ASSURANCES</b><br>représentées par<br><b>Bruno LEGROS</b>                              | Administrateur depuis 2007<br><br>Échéance du mandat en cours : 2013                                 | <b>Mandats exercés au cours de l'exercice :</b><br>Administrateur de GRANDS MILLÉSIMES DE FRANCE<br>Gérant de PRONY IMMOBILIER<br>Membre du Comité de Gérance de SCE DU CHÂTEAU BEAUMONT et de SC DU CHÂTEAU BEYCHEVELLE<br>Représentant permanent de ASSURANCES MUTUELLES DE FRANCE à la Gérance de SCI COTEAU D'ABOVILLE<br>Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de BARRIERES FRERES, de BOISSY FINANCES et de COVEA FINANCE OBLIGATIONS (anciennement dénommée BOISSY OBLIGATIONS)<br>Représentant permanent de GMF VIE au Conseil d'Administration de COVEA FINANCE SECURITE (anciennement dénommée BOISSY SÉCURITÉ) et au Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS, et FONCIÈRE DES RÉGIONS, Gérant de la SCI SILVERSEINE (anciennement dénommée SCI SILVERSEINE 2)<br><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b><br>Président Directeur Général de FONCIÈRE MALESHERBES COURCELLES<br>Président Directeur Général de SÉCURITÉ PIERRE INVESTISSEMENT<br>Gérant de PRONY PIERRE 1<br>Membre du Conseil de Surveillance à l'étranger de TOKAJ HETSZOLO<br>Représentant permanent de ASSURANCES MUTUELLES DE FRANCE, Gérant de la SCI SÉCURITÉ PIERRE et de la SCI SOCICA<br>Représentant permanent de AZUR VIE, Gérant de la SCI SÉCURITÉ PIERRE et de la SCI SOCICA<br>Représentant permanent de AZUR ASSURANCES IARD au Conseil d'Administration de BOISSY FINANCES, AZUR GMF OBLIGATIONS et SIIC DE PARIS<br>Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de ARBF |
| <b>GMF VIE</b><br>représentée par<br><b>Sophie BEUVADEN</b>                                   | Administrateur depuis 1984<br><br>Membre du Comité d'Audit<br><br>Échéance du mandat en cours : 2012 | <b>Mandats exercés au cours de l'exercice :</b><br>Président Directeur Général de GRANDS MILLESIMES DE FRANCE<br>Directeur Général Délégué de AZUR-GMF MUTUELLES D'ASSURANCES ASSOCIEES, MAAF ASSURANCES et MAAF ASSURANCES SA, MMA COOPERATIONS SA, MMA IARD, MMA IARD SA, MMA VIE, MMA VIE SA<br>Membre du Comité de Gérance de SC DU CHÂTEAU BEYCHEVELLE et SCE DU CHÂTEAU BEAUMONT<br>Administrateur à l'étranger de ASSURANCES MUTUELLES D'EUROPE, AME LIFE LUX, AME LUX SA, CSE ICO, CSE INSURANCE SERVICES, CSE SAFEGUARD, GMF FINANCIAL<br>Membre du Conseil de Surveillance à l'étranger de LMIH<br>Représentant permanent de BOISSY FINANCES au Conseil d'Administration de GMF VIE SA<br>Représentant permanent de COVEA FINANCE au Conseil d'Administration de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE   |

| Noms   | Mandat et durée du mandat   | Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société   |
|--|---|---|
| <b>GMF VIE</b><br>représentée par<br><b>Sophie BEUVADEN</b><br><b>(suite)</b>                            | Administrateur depuis<br>1984<br><br>Membre du Comité<br>d'Audit<br><br>Echéance du mandat<br>en cours : 2012 | Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de PHRV<br>Représentant permanent de GMF VIE au Conseil d'Administration de COVEA FINANCE ACTIONS JAPONAISE (anciennement BOISSY ACTIONS JAPONAISES), COVEA FINANCE ACTIONS FRANCAISES (anciennement BOISSY ACTIONS FRANCAISES), COVEA FINANCE MOYEN TERME (anciennement BOISSY MOYEN TERME) et FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)<br>Représentant permanent de MAAF ASSURANCES SA au Conseil d'Administration de UCAR SA<br>Représentant permanent de MAAF ASSURANCES au Conseil de Surveillance de OFIVALMO PARTENAIRES<br>Représentant permanent de LA SAUVEGARDE au Conseil d'Administration de BOISSY FINANCES<br><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b><br>Président du Conseil d'Administration de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE, FIDELIA ASSISTANCE et MAAF GESTION<br>Vice-Président de FILASSISTANCE INTERNATIONAL<br>Membre du Directoire de MAAF VIE<br>Administrateur à l'étranger de AZURITALIA ASSICURAZIONI, AZURITALIA VITA, AZUR MULTIMARROS, AZUR VIDA, CREDEMASSICURAZIONI S.P.A., CREDEMIVITA S.P.A.<br>Membre du Conseil de Surveillance à l'étranger de TOKAJ HETSZOLO<br>Représentant permanent de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE au Conseil d'Administration de FONCIÈRE MALESHERBES COURCELLES<br>Représentant permanent de ASSURANCES MUTUELLES DE FRANCE au Conseil d'Administration de AZUR PATRIMOINE<br>Représentant permanent de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE au Conseil d'Administration de FONCIÈRE MALESHERBES COURCELLES et SECURITE PIERRE INVESTISSEMENT<br>Représentant permanent de AZUR-GMF au Conseil d'Administration de FILASSISTANCE INTERNATIONAL<br>Représentant permanent de AZUR VIE au Conseil d'Administration de GMF VIE<br>Représentant permanent de ALSACIENNE VIE au Conseil d'Administration de BOISSY GESTION<br>Représentant permanent de AZUR ASSURANCES IARD au Conseil d'Administration de AZUR VIE et SECURITE PIERRE INVESTISSEMENT<br>Représentant permanent de GMF VIE au Conseil d'Administration de AZUR GMF ACTIONS ASIATIQUES, AZUR GMF ACTIONS FRANCAISES, AZUR GMF MOYEN TERME, AZUR GMF ACTIONS EUROPEENNES<br>Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS<br>Représentant permanent de AZUR VIE au Conseil de GMF VIE<br>Représentant permanent de MAAF ASSURANCES à la Gérance de SCI ACTIMART GRENOBLE, SCI COMPANS SEBASTOPOL, SCI IVRY NORD PICARDIE |
| <b>ZURICH</b><br><b>VERSICHERUNGS</b><br><b>GESELLSCHAFT</b><br>représentée par<br><b>Barbara STUBER</b> | Administrateur depuis<br>2004<br><br>Echéance du mandat<br>en cours : 2012                                    | <b>Mandats exercés :</b><br>Vice-présidente du Conseil d'Administration de ZURICH IMRE AG<br><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b><br>Néant  |

---

## **Fonctionnement du Conseil d'Administration**

Les membres du Conseil d'Administration sont régulièrement informés de la situation financière, des conditions et des perspectives du marché, des projets d'acquisition, ainsi que des litiges sur les activités de la Société.

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

Il s'est réuni deux fois au cours de l'exercice. Outre les points et décisions relevant légalement de cet organe, le Conseil a débattu de toutes les actions majeures conduites en 2009 : suivi des actifs en développement, stratégie commerciale, politique d'acquisitions, politique financière, suivi des risques.

### **Comité d'Audit**

Le Conseil d'Administration du 25 septembre 2003 a décidé la mise en place d'un Comité d'Audit présidé par un membre indépendant, Michel DUFIEF, et composé de Sophie BEUVADEN et Matthieu FEFFER. Alain LE VÉEL, chargé du Contrôle Interne au sein de COFITEM-COFIMUR, assure le secrétariat du Comité.

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

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

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

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

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

### **Comité des Rémunérations**

Le Comité des Rémunérations comprend un membre indépendant, Michel DUFIEF, et deux autres membres du Conseil d'Administration, Sophie BEUVADEN et François THOMAZEAU. Il se réunit autant que nécessaire et au moins une fois par an.

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

### **Comité de réflexion stratégique**

En raison de la conjoncture économique et des risques particuliers auxquels la Société pouvait se trouver confrontée, le Conseil d'Administration a décidé de créer un comité *ad hoc* de réflexion stratégique.

Celui-ci a pour rôle d'éclairer le Conseil d'un avis sur les grands choix et orientations stratégiques de la Société. À ce titre, de manière régulière et suivie, il fait part au Conseil de toute recommandation sur l'activité et les perspectives de la Société, les conditions de sa gestion, ainsi que les moyens et l'organisation adaptés aux orientations définies. Y participent des représentants du Conseil d'Administration et les membres de la Direction.

### **Rémunération du Conseil d'Administration**

Les jetons de présence sont traditionnellement répartis également entre ses membres.

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

### **Rémunération des dirigeants mandataires sociaux**

Le Conseil d'Administration a décidé d'adopter les recommandations du code AFEP-MEDEF pour établir son propre référentiel de normes de bonne gouvernance. Ainsi, le Conseil d'Administration veille à leur application dans la Société.

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

---

Le Conseil d'Administration qui a renouvelé Monsieur Olivier RICHE dans ses fonctions de Directeur Général, compte tenu de son statut de salarié de la Société depuis plus de 20 ans, a confirmé le maintien de son contrat de travail antérieur à sa fonction de mandataire social et correspondant à un emploi effectif. En effet, compte tenu d'une part, des spécificités de la Société liées à sa taille, à sa structure, à son actionnariat ou encore à sa politique de rémunération des dirigeants et d'autre part, aux conditions légales strictes de ce cumul, le Conseil d'Administration a estimé qu'il n'était pas opportun d'appliquer cette recommandation, notamment afin de pouvoir maintenir le contrat de travail préexistant d'un salarié amené à exercer par la suite des fonctions de mandataire social, parallèlement à ses fonctions initiales.

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

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

- Mettre un terme aux indemnités de départ abusives : la Société n'a pris aucun engagement au profit des dirigeants mandataires sociaux correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci, à l'exception des primes de retraite provisionnées : soit 1 an de salaire pour 10 ans d'ancienneté et proportionnelle à l'ancienneté en deçà. Ce dispositif concerne également tous les salariés. Par ailleurs, le dirigeant ne percevrait aucune indemnité due au titre d'une clause de non-concurrence.
- Renforcer l'encadrement des régimes supplémentaires de retraite : la Société n'a mis en place aucun régime de retraite supplémentaire à prestations définies. Elle a mis en place un régime de retraite supplémentaire à cotisations définies, s'élevant à 9 % du salaire brut de base plafonné (hors primes exceptionnelles), qui bénéficie à l'ensemble des salariés et aux dirigeants mandataires sociaux.
- Fixer des règles complémentaires pour les options d'achat ou de souscription d'actions : aucun plan d'attribution d'options d'achat ou de souscription d'actions au profit des dirigeants n'a été mis en œuvre par le Conseil d'Administration à la suite de cette recommandation. Néanmoins, il a déjà mis en place des dispositifs de participation et d'intéressement associant l'ensemble des salariés aux résultats de la Société.
- Fixer des règles complémentaires pour l'attribution d'actions de performance : aucune distribution gratuite d'actions n'a été décidée par le Conseil d'Administration depuis la publication de cette recommandation.
- Améliorer la transparence sur tous les éléments de la rémunération : la Société se conforme à la présentation standardisée de la rémunération des dirigeants proposée dans le cadre de cette recommandation et complétée par la recommandation AMF du 22 décembre 2008.

Aucun mandataire social n'a bénéficié de bonus ou de rémunération complémentaire au titre de l'exercice 2009. Le détail de la rémunération des mandataires sociaux est présenté dans la rubrique « Rémunérations des mandataires sociaux – Intérêts des dirigeants – Programmes de stock-options » du rapport annuel.

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

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

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

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

### **Modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales**

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

### **Facteurs de risques et Contrôle interne**

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

Le dispositif de contrôle interne de COFITEM-COFIMUR repose sur la collégialité des processus de décisions dans le domaine des engagements stratégiques, une organisation et un référentiel de procédures permettant d'optimiser le fonctionnement de l'entreprise tout en assurant la maîtrise des risques et la qualité de l'information comptable et financière. Le contrôle interne de second niveau est assuré par un collaborateur de haut niveau, membre du Comité d'Audit. Un collaborateur de la Société est par ailleurs correspondant TRACFIN.

---

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

### **Opérations de développement**

Les projets de développement stratégique et d'acquisition d'actifs font l'objet d'une analyse économique, commerciale, financière et juridique avant d'être soumis au Comité de Direction, après consultation des membres du Conseil d'Administration. Les diligences techniques sont effectuées par le réseau d'experts du Groupe, en sus des expertises réglementaires.

### **Engagements de crédit-bail et risque de contrepartie**

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

Les décisions d'engagement sont prises dans le cadre d'un Comité d'engagement réunissant les directeurs opérationnels de la Société. Il n'existe pas de procédure de délégations.

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

### **Valorisation des actifs de location simple et gestion locative**

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

Dans le domaine de la maîtrise d'ouvrage, les équipes de la Société bénéficient d'une expérience et d'une expertise qui leur permettent de mener à bien ce type d'opérations en maîtrisant les risques qui leur sont liés. La restructuration de l'immeuble de bureaux situé 7, rue du Dr Lancereaux à Paris 8<sup>e</sup>, achevé début 2010, s'est déroulée conformément au calendrier prévu.

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

Au 31 décembre 2009, hors immeubles en restructuration vacants, le taux de vacance du patrimoine était non significatif. La quasi-totalité des immeubles de Berlin est désormais louée depuis le dernier trimestre 2009.

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

### **Risques de taux et de marché**

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

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

Sur la base de la situation au 31 décembre 2009, une hausse moyenne des taux d'intérêts de 100 points de base au delà de 0,70 % (taux Euribor 3 mois au 31 décembre 2009), aurait un impact négatif sur le cash-flow de 0,90 M€. COFITEM-COFIMUR dispose de contrats de garantie de taux plafond de 2,9 % à 4,5 % (caps) pour un encours notionnel de 170 M€ et de swaps pour un montant total de 162 M€. Le risque de transformation est ainsi largement couvert.

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

---

## **Risque de liquidité**

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

Le risque de liquidité est traditionnellement faible compte tenu de la structure des emplois et ressources de COFITEM-COFIMUR. Sur la base de la situation au 31 décembre 2009, le coefficient de liquidité fait ressortir un pourcentage très supérieur au seuil minimum de 100 %. Un tableau des échéances des créances et des dettes sur les établissements de crédit est repris dans l'annexe aux comptes.

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

Par ailleurs, COFITEM-COFIMUR est un Établissement de crédit assujéti au contrôle de la Commission Bancaire. Au 31 décembre 2009, la Société respectait tous les ratios prudentiels auxquels elle était soumise à ce titre. Ceux-ci sont présentés dans le rapport annuel de la Société sous le paragraphe « Fonds Propres et Principaux Ratios ».

## **Risques juridiques et opérationnels**

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

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

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

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

## **Assurances**

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

Du fait de la dispersion géographique de ses actifs et d'une couverture d'assurance adaptée, un sinistre total touchant l'un de ses immeubles aurait peu d'incidence sur la situation financière de la Société. Les niveaux de franchise du programme d'assurances permettent par ailleurs d'absorber sans effet les sinistres de fréquence qui se trouvent mutualisés entre tous les immeubles de la Société.

Le programme d'assurance des immeubles comprend aussi des polices souscrites à l'occasion des opérations de construction ou de restructuration, conformément à la loi 78-12 du 4 janvier 1978.

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

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

Les primes d'assurances acquittées par la Société s'élevaient pour l'exercice 2009 à 191 K€. Ce montant ne comprend pas les primes versées pour couvrir des risques spécifiques (TRC et DO) et qui sont immobilisées dans la valeur des actifs produits.

## **Information financière et comptable**

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

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

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

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

Le Contrôleur Interne effectue régulièrement des missions d'audit en s'appuyant sur l'équipe de contrôle de gestion, dont il rend compte au Comité d'Audit dans le cadre d'un programme défini annuellement. Des contrôles *ad hoc* peuvent être effectués en tant que de besoin. Les principales missions pour l'exercice ont porté notamment sur le suivi de l'intégration dans le système comptable des filiales allemandes liées aux investissements à Berlin.

**Rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de Commerce sur le rapport du Président du Conseil d'Administration, pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.**

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la société COFITEM-COFIMUR SA et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de Commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre Société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

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

Il nous appartient :

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

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

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

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

Ces diligences consistent notamment à :

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

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

**Autres informations**

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

Fait à Courbevoie et Paris, le 26 février 2010

Les Commissaires aux Comptes

**MAZARS**  
Anne VEAUTE

**SEREG**  
Jean-Marie TOUZET

## **Rémunération des dirigeants mandataires sociaux et programme de stock-options**

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

### **Jetons de présence**

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

## Rémunérations

- Luc GUINEFORT, Président du Conseil d'Administration : 179 142 € (y compris jetons de présence)
- Olivier RICHÉ, Directeur Général : 293 198 €
- Guy de SOUCY, Directeur Général Délégué : 291 579 €
- Arnaud POMEL, Directeur Général Délégué : -
- Alain LE VÉEL, Directeur Général Délégué : -

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

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

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

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

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

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

En Euros

### SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

|   | EXERCICE 2009  | EXERCICE 2008  |
|---|----------------|----------------|
| <b>Luc GUINEFORT - Président du Conseil d'Administration</b>              |                |                |
| Rémunération brute due au titre de l'exercice                             | 200 960        | 201 876        |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice                | -              | -              |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice | -              | -              |
| <b>TOTAL</b>  | <b>200 960</b> | <b>201 876</b> |
| <b>Olivier RICHÉ - Directeur Général</b>                                  |                |                |
| Rémunération brute due au titre de l'exercice                             | 341 810        | 336 764        |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice                | -              | -              |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice | -              | -              |
| <b>TOTAL</b>  | <b>341 810</b> | <b>336 764</b> |
| <b>Guy de SOUCY - Directeur Général Délégué</b>                           |                |                |
| Rémunération brute due au titre de l'exercice                             | 336 139        | 294 764        |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice                | -              | -              |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice | -              | -              |
| <b>TOTAL</b>  | <b>336 139</b> | <b>294 764</b> |
| <b>Arnaud POMEL – Directeur Général Délégué</b>                           |                |                |
| Rémunération brute due au titre de l'exercice                             | -              | -              |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice                | -              | -              |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice | -              | -              |
| <b>TOTAL</b>  | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| <b>Alain LE VÉEL – Directeur Général Délégué</b>                          |                |                |
| Rémunération brute due au titre de l'exercice                             | -              | -              |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice                | -              | -              |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice | -              | -              |
| <b>TOTAL</b>  | <b>-</b>       | <b>-</b>       |



| <b>RÉMUNÉRATION BRUTE DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL</b> |                      |                      |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Luc GUINEFORT</b>  | <b>Exercice 2009</b> |                      | <b>Exercice 2008</b> |                      |
| Président du Conseil d'Administration                           | <b>Montant dû</b>    | <b>Montant versé</b> | <b>Montant dû</b>    | <b>Montant versé</b> |
| Rémunération fixe   | 189 960              | 189 960              | 189 960              | 189 960              |
| Rémunération variable   | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Rémunération exceptionnelle                                     | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Jetons de présence  | 11 000               | 11 000               | 11 000               | 11 000               |
| Avantages en nature   | -                    | -                    | 916                  | 916                  |
| <b>TOTAL</b>  | <b>200 960</b>       | <b>200 960</b>       | <b>201 876</b>       | <b>201 876</b>       |
| <b>Olivier RICHÉ</b>  | <b>Exercice 2009</b> |                      | <b>Exercice 2008</b> |                      |
| Directeur Général   | <b>Montant dû</b>    | <b>Montant versé</b> | <b>Montant dû</b>    | <b>Montant versé</b> |
| Rémunération fixe   | 339 360              | 339 360              | 336 000              | 336 000              |
| Rémunération variable   | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Rémunération exceptionnelle                                     | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Jetons de présence  | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Avantages en nature   | 2 450                | 2 450                | 764                  | 764                  |
| <b>TOTAL</b>  | <b>341 810</b>       | <b>341 810</b>       | <b>336 764</b>       | <b>336 764</b>       |
| <b>Guy de SOUCY</b>   | <b>Exercice 2009</b> |                      | <b>Exercice 2008</b> |                      |
| Directeur Général Délégué                                       | <b>Montant dû</b>    | <b>Montant versé</b> | <b>Montant dû</b>    | <b>Montant versé</b> |
| Rémunération fixe   | 296 590              | 296 590              | 259 000              | 259 000              |
| Rémunération variable   | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Rémunération exceptionnelle                                     | 35 000               | 35 000               | 35 000               | 35 000               |
| Jetons de présence  | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Avantages en nature   | 4 549                | 4 549                | 764                  | 764                  |
| <b>TOTAL</b>  | <b>336 139</b>       | <b>336 139</b>       | <b>294 764</b>       | <b>294 764</b>       |
| <b>Arnaud POMEL</b>   | <b>Exercice 2009</b> |                      | <b>Exercice 2008</b> |                      |
| Directeur Général Délégué                                       | <b>Montant dû</b>    | <b>Montant versé</b> | <b>Montant dû</b>    | <b>Montant versé</b> |
| Rémunération fixe   | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Rémunération variable   | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Rémunération exceptionnelle                                     | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Jetons de présence  | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Avantages en nature   | -                    | -                    | -                    | -                    |
| <b>TOTAL</b>  | <b>-</b>             | <b>-</b>             | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| <b>Alain LE VÉEL</b>  | <b>Exercice 2009</b> |                      | <b>Exercice 2008</b> |                      |
| Directeur Général Délégué                                       | <b>Montant dû</b>    | <b>Montant versé</b> | <b>Montant dû</b>    | <b>Montant versé</b> |
| Rémunération fixe   | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Rémunération variable   | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Rémunération exceptionnelle                                     | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Jetons de présence  | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Avantages en nature   | -                    | -                    | -                    | -                    |
| <b>TOTAL</b>  | <b>-</b>             | <b>-</b>             | <b>-</b>             | <b>-</b>             |

| <b>JETONS DE PRÉSENCE ET AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS</b> |                           |                           |                           |                           |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Mandataire social non dirigeant</b>   | <b>Exercice 2009</b>      |                           | <b>Exercice 2008</b>      |                           |
|  | <b>Jetons de présence</b> | <b>Autre rémunération</b> | <b>Jetons de présence</b> | <b>Autre rémunération</b> |
| Matthieu FEFFER  | 13 467                    | -                         | 14 000                    | -                         |
| François THOMAZEAU   | 10 467                    | -                         | 11 000                    | -                         |
| AGF VIE  | 10 467                    | -                         | 11 000                    | -                         |
| ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR<br>représentées par Cyril LE TOUZÉ                              | 10 467                    | -                         | 11 000                    | -                         |
| GENERALI FRANCE ASSURANCES VIE<br>représentées par Eric LE GENTIL                                    | 10 467                    | -                         | 11 000                    | -                         |
| GMF ASSURANCES<br>représentées par Bruno LEGROS  | 10 467                    | -                         | 11 000                    | -                         |
| GMF VIE<br>représentée par Sophie BEUVADEN   | 13 467                    | -                         | 14 000                    | -                         |
| ZURICH VERSICHERUNGS-GESELLSCHAFT<br>représentée par Barbara STUBER                                  | 10 467                    | -                         | 11 000                    | -                         |
| AVENIR & INVESTISSEMENT<br>représentée par Jean-Paul DUMONT  | 10 467                    | -                         | -                         | -                         |
| <b>TOTAL</b>   | <b>100 203</b>            | <b>-</b>                  | <b>94 000</b>             | <b>-</b>                  |

| <b>OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS ATTRIBUÉES DURANT L'EXERCICE À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE</b> |                      |                      |                     |                     |                      |
|--|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
|  | <b>Luc GUINEFORT</b> | <b>Olivier RICHÉ</b> | <b>Guy de SOUCY</b> | <b>Arnaud POMEL</b> | <b>Alain LE VÉEL</b> |
| Date du plan   | -                    | -                    | -                   | -                   | -                    |
| Nature des options   | -                    | -                    | -                   | -                   | -                    |
| Valorisation des options   | -                    | -                    | -                   | -                   | -                    |
| Nombre d'options attribuées durant l'exercice  | -                    | -                    | -                   | -                   | -                    |
| Prix d'exercice  | -                    | -                    | -                   | -                   | -                    |
| Période d'exercice   | -                    | -                    | -                   | -                   | -                    |

| <b>OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS LEVÉES DURANT L'EXERCICE PAR CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL</b> |                      |                      |                     |                     |                      |
|--|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
|  | <b>Luc GUINEFORT</b> | <b>Olivier RICHÉ</b> | <b>Guy de SOUCY</b> | <b>Arnaud POMEL</b> | <b>Alain LE VÉEL</b> |
| Date d'attribution du plan   | 01/02/2006           | -                    | -                   | -                   | -                    |
| Nombre d'options levées durant l'exercice  | 2 000                | -                    | -                   | -                   | -                    |
| Prix d'exercice en €   | 46,52                | -                    | -                   | -                   | -                    |

| <b>ACTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL</b> |                      |                      |                     |                     |                      |
|---|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
|   | <b>Luc GUINEFORT</b> | <b>Olivier RICHÉ</b> | <b>Guy de SOUCY</b> | <b>Arnaud POMEL</b> | <b>Alain LE VÉEL</b> |
| Actions gratuites attribuées par l'Assemblée Générale durant l'exercice       | -                    | -                    | -                   | -                   | -                    |
| Date du plan  | -                    | -                    | -                   | -                   | -                    |
| Nombre d'actions attribuées durant l'exercice                                 | -                    | -                    | -                   | -                   | -                    |
| Valorisation des actions  | -                    | -                    | -                   | -                   | -                    |
| Date d'acquisition  | -                    | -                    | -                   | -                   | -                    |
| Date de disponibilité   | -                    | -                    | -                   | -                   | -                    |
| Conditions de performance   | -                    | -                    | -                   | -                   | -                    |

**ACTIONS DE PERFORMANCE DEVENUES DISPONIBLES POUR CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL**

| Date du plan   | Actions devenues disponibles pour chaque mandataire social | Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice | Conditions d'acquisition |
|--|--|---|--------------------------|
| <b>Luc GUINEFORT - Président du Conseil d'Administration</b> |  |   |                          |
| -  | -  | -   | -                        |
| <b>Olivier RICHÉ - Directeur Général</b>                     |  |   |                          |
| -  | -  | -   | -                        |
| <b>Guy de SOUCY - Directeur Général Délégué</b>              |  |   |                          |
| -  | -  | -   | -                        |
| <b>Arnaud POMEL - Directeur Général Délégué</b>              |  |   |                          |
| -  | -  | -   | -                        |
| <b>Alain LE VÉEL - Directeur Général Délégué</b>             |  |   |                          |
| -  | -  | -   | -                        |

**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<br>22/10/02<br>01/02/06 | -<br>-<br>-   |
| Nombre total d'actions pouvant être achetées par les mandataires sociaux | 50 000                           | 10 000  |
| <i>Luc GUINEFORT</i>   | 47 000                           | 10 000  |
| <i>Olivier RICHÉ</i>   | 27 000                           |   |
| <i>Guy de SOUCY</i>  | 15 500                           |   |
| par les salariés   | 4 500                            |   |
|  | 3 000                            | -   |
| Point de départ de l'exercice des options                                | Dès attribution                  | -   |
| Durée du plan  | 10 ans                           | 10 ans  |
| Prix d'acquisition   | 30,49 €<br>46,52 €               | 95 % de la moyenne des cours des 20 séances précédant la date d'attribution |
| Modalités d'exercice (si plusieurs tranches)                             | Néant                            | Néant   |
| Nombre total d'options exercées au 31 décembre 2009                      | 47 500                           | -   |
| Nombre cumulé d'options annulées ou caduques                             | -                                | -   |
| Options d'achat d'actions restant à exercer                              | 2 500                            | -   |

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

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

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

**APPLICATION DES RECOMMANDATIONS LIÉES À LA RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX**

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

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

### Intérêts des dirigeants

Le nombre d'actions détenues par les dirigeants était le suivant au 31 décembre 2009 :

- Luc GUINEFORT, Président du Conseil d'Administration : 50 872
- Olivier RICHÉ, Directeur Général : 11 584
- Guy de SOUCY, Directeur Général Délégué : 4 628
- Arnaud POMEL, Directeur Général Délégué : 1 000
- Alain LE VÉEL, Directeur Général Délégué : 2 461

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

|                  | ACQUISITIONS / SOUSCRIPTIONS | CESSIONS |
|------------------|------------------------------|----------|
| Nombre d'actions | 2 200                        | -        |
| Montant en K€    | 110                          | -        |

### Participation des salariés au capital – Actions gratuites

Au 31 décembre 2009, l'effectif de la Société était de 13 personnes. Les salariés détenaient 73 945 actions représentant 1,78 % du capital à cette date.

Les salariés bénéficient d'un accord de participation, à titre volontaire et d'un accord d'intéressement, complémentaire à la participation.

Un Plan d'Épargne d'Entreprise est également mis en place et a fait l'objet d'un abondement de la Société. Au 31 décembre 2009, les salariés et mandataires sociaux détenaient dans le cadre de ce plan 15 355 actions de la Société.

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

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

Au cours de l'année 2009, aucune attribution gratuite d'actions n'a été réalisée par le Conseil d'Administration.

(1) Cette indemnité correspond uniquement à la prime de départ en retraite provisionnée par la Société (soit 1 an de salaire pour 10 ans d'ancienneté et proportionnelle à l'ancienneté en deçà) et qui bénéficie à l'ensemble du personnel.

(2) Hors PEE.

## Honoraires des Commissaires aux Comptes

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

En Euros HT

|                                | SEREG         |               |              |              | MAZARS / PROREVISION |               |              |              |
|--------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|----------------------|---------------|--------------|--------------|
|                                | Montant       |               | Pourcentage  |              | Montant              |               | Pourcentage  |              |
|                                | 2009          | 2008          | 2009         | 2008         | 2009                 | 2008          | 2009         | 2008         |
| Commissariat aux Comptes       | 55 000        | 51 500        | 85 %         | 73 %         | 45 000               | 41 500        | 82 %         | 68 %         |
| COFITEM-COFIMUR                | 45 000        | 41 500        | 70 %         | 59 %         | 45 000               | 41 500        | 82 %         | 68 %         |
| Filiales intégrées globalement | 10 000        | 10 000        | 15 %         | 14 %         | -                    | -             | -            | -            |
| Missions accessoires           | 10 000        | 19 360        | 15 %         | 27 %         | 10 000               | 19 360        | 18 %         | 32 %         |
| COFITEM-COFIMUR                | 10 000        | 19 360        | 15 %         | 27 %         | 10 000               | 19 360        | 18 %         | 32 %         |
| Filiales intégrées globalement | -             | -             | -            | -            | -                    | -             | -            | -            |
| <b>Sous-total</b>              | <b>65 000</b> | <b>70 860</b> | <b>100 %</b> | <b>100 %</b> | <b>55 000</b>        | <b>60 860</b> | <b>100 %</b> | <b>100 %</b> |
| Autres prestations             | -             | -             | -            | -            | -                    | -             | -            | -            |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>65 000</b> | <b>70 860</b> | <b>100 %</b> | <b>100 %</b> | <b>55 000</b>        | <b>60 860</b> | <b>100 %</b> | <b>100 %</b> |

### 3. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL

#### Composition du capital

Au 31 décembre 2009, le capital social se compose de 4 150 047 actions de 15 € de valeur nominale chacune et s'élève à 62 250 705 €.

À la connaissance de la Société, il n'existait pas de nantissement du capital au 31 décembre 2009.

#### Capital potentiel

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

#### Évolution au cours des cinq derniers exercices

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

| Année | Actions  | Valeur Nominale | Prime d'émission/ ou d'apport | Capital après opérations | Nombre d'actions après opérations |
|-------|--|-----------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| 2005  | Création de 96 339 actions suite à l'apport de branche de SIIC DE PARIS 8 <sup>e</sup>     | 15 €            | 61,00 €                       | 49 377 150 €             | 3 291 810                         |
|       | Création de 91 510 actions suite au paiement du dividende en actions                       | 15 €            | 59,60 €                       | 50 749 800 €             | 3 383 320                         |
|       | Création de 18 666 actions du plan d'action de souscription ex-RESTAURATION-INVESTISSEMENT | 15 €            | 21,28€                        | 51 029 790 €             | 3 401 986                         |
| 2006  | Création de 97 738 actions suite au paiement du dividende en actions                       | 15 €            | 77,40 €                       | 52 495 860 €             | 3 499 724                         |
|       | Création de 41 000 actions suite à l'apport d'un immeuble à Créteil                        | 15 €            | 85,00 €                       | 53 110 860 €             | 3 540 724                         |
|       | Création de 504 063 actions lors d'une augmentation du capital en numéraire                | 15 €            | 83,00 €                       | 60 671 805 €             | 4 044 787                         |
|       | Création de 7 779 actions suite à l'apport de branche de SIIC DE PARIS                     | 15 €            | 83,00 €                       | 60 788 490 €             | 4 052 566                         |
| 2007  | Création de 97 481 actions suite au paiement du dividende en actions                       | 15 €            | 89,70 €                       | 62 250 705 €             | 4 150 047                         |
| 2008  | Néant  | -               | -                             | -                        | -                                 |
| 2009  | Néant  | -               | -                             | -                        | -                                 |

## Actions auto-détenues

L'Assemblée Générale du 31 mars 2009 a autorisé la mise en œuvre d'un programme de rachat dans les conditions suivantes :

| Titres concernés  | Actions de capital  |
|---|---|
| Pourcentage de détention maximum de capital autorisé par l'Assemblée Générale | 5 % du capital  |
| Prix d'achat unitaire maximum autorisé  | 100 €   |
| Objectifs par ordre de priorité   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer l'animation du marché au travers d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de Déontologie de l'AMAFI (ex AFEI), reconnu par l'AMF.</li> <li>Assurer la couverture des options d'achat d'actions aux salariés préalablement autorisées par des assemblées générales antérieures ou de programmes d'attribution d'actions.</li> <li>Conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange, dans le cadre d'opérations financières ou de croissance externe.</li> </ul> |
| <b>DURÉE DU PROGRAMME</b>   | <b>18 mois maximum – 30 septembre 2010</b>  |

Au 31 décembre 2009, le bilan de sa mise en œuvre était le suivant :

- Nombre d'actions détenues au 1<sup>er</sup> janvier 2009 : 12 025
- Nombre de titres achetés : 10 338
- Nombre de titre vendus : 5 487
- Nombre de titres transférés : 6 750
- Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois : 0
- Nombre de titres détenus au 1<sup>er</sup> janvier 2010 : 10 126
- Valeur comptable du portefeuille : 823 K€
- Valeur de marché du portefeuille : 850 K€

Les mouvements par objectif ont été les suivants :

|   | Contrat de liquidité | Couverture des attributions | Croissance externe | TOTAL  |
|---|----------------------|-----------------------------|--------------------|--------|
| Nombre détenu au 1 <sup>er</sup> janvier 2009 | 2 973                | 9 052                       | -                  | 12 025 |
| Nombre acheté                                 | 3 338                | 7 000                       | -                  | 10 338 |
| Valeur en K€                                  | 263                  | 567                         | -                  | -      |
| Nombre vendu                                  | -3 487               | -2 000                      | -                  | -5 487 |
| Valeur en K€                                  | -285                 | -93                         | -                  | -      |
| Nombre transféré                              | -                    | -6 750                      | -                  | -6 750 |
| Nombre détenu au 1 <sup>er</sup> janvier 2010 | 2 824                | 7 302                       | -                  | 10 126 |

Un nouveau programme de rachat sera soumis à l'Assemblée Générale du 31 mars 2010 dans les conditions suivantes :

| Titres concernés  | Actions de capital  |
|---|---|
| Pourcentage de détention maximum de capital autorisé par l'Assemblée Générale | 5 % du capital  |
| Prix d'achat unitaire maximum autorisé  | 110 €   |
| Objectifs par ordre de priorité   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer l'animation du marché au travers d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de Déontologie de l'AMAFI (ex AFEI), reconnu par l'AMF.</li> <li>Assurer la couverture des options d'achat d'actions aux salariés préalablement autorisées par des assemblées générales antérieures ou de programmes d'attribution d'actions.</li> <li>Conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange, dans le cadre d'opérations financières ou de croissance externe.</li> </ul> |
| <b>Durée du programme</b>   | <b>18 mois maximum – 30 septembre 2011</b>  |

### **Droits de vote, franchissements de seuil**

Les actions sont toutes nominatives (nominatif pur ou administré au choix de l'actionnaire). Il n'y a pas de titre au porteur. Il n'existe ni part de fondateurs, ni droit de vote double.

Les franchissements de seuils en matière de détention des parts de capital qui doivent donner lieu à déclaration sont ceux définis par la loi. Il n'y a pas de pacte d'actionnaires.

### **Modification des droits des actionnaires**

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

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

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

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

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

### **Stipulations particulières régissant les modifications du capital social**

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

### **Répartition du capital et des droits de vote**

La Société comptait environ 400 actionnaires au 31 décembre 2009. La répartition du capital est restée stable au cours de l'exercice. La répartition du capital de la Société était la suivante au 31 décembre 2009, aucun changement significatif n'étant intervenu depuis lors :

| Actionnaires  | Nombre d'actions | Capital      | Droits de vote |
|---|------------------|--------------|----------------|
| Groupe ALLIANZ  | 842 148          | 20,29 %      | 20,34 %        |
| Groupe COVEA  | 757 114          | 18,24 %      | 18,29 %        |
| Groupe ZURICH   | 514 822          | 12,41 %      | 12,44 %        |
| AVENIR ET INVESTISSEMENT  | 416 500          | 10,04 %      | 10,06 %        |
| Groupe GENERALI   | 375 000          | 9,04 %       | 9,06 %         |
| FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARDTS DE PARIS (SIIC) | 307 338          | 7,41 %       | 7,42 %         |
| Groupe LE CONSERVATEUR  | 277 686          | 6,69 %       | 6,71 %         |
| Actions propres   | 10 126           | 0,24 %       | -              |
| Public  | 649 313          | 15,65 %      | 15,68 %        |
| <b>NOMBRE TOTAL D' ACTIONS</b>                                      | <b>4 150 047</b> | <b>100 %</b> | <b>100 %</b>   |

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

### **Évolution de la répartition du capital**

Au cours des trois années précédentes, il n'y a pas eu de modification significative de la répartition du capital. Au cours de l'exercice 2006, le Groupe ZURICH a franchi à la baisse le seuil de 15 % du capital et des droits de vote de la Société et la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) a franchi à la hausse le seuil de 5 %. En 2007, la société AVENIR ET INVESTISSEMENT a franchi à la hausse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société, tandis que le Groupe GENERALI a franchi à la baisse les seuils de 15 % et 10 %. En octobre 2008, la société AVENIR ET INVESTISSEMENT a franchi à la hausse le seuil de 10% du capital et des droits de vote de la Société.

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

| Actionnaires  | Part du capital en 2006 | Part du capital en 2007 | Part du capital en 2008 | Part du capital en 2009 |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Groupe ALLIANZ  | 20,00                   | 20,29                   | 20,29                   | 20,29                   |
| Groupe COVEA  | 17,98                   | 18,24                   | 18,24                   | 18,24                   |
| Groupe GENERALI   | 15,42                   | 9,04                    | 9,04                    | 9,04                    |
| Groupe ZURICH   | 12,78                   | 12,41                   | 12,41                   | 12,41                   |
| Groupe LE CONSERVATEUR  | 6,59                    | 6,69                    | 6,69                    | 6,69                    |
| FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARDTS DE PARIS (SIIC) | 6,81                    | 7,14                    | 7,41                    | 7,41                    |
| AVENIR ET INVESTISSEMENT  | -                       | 7,23                    | 10,04                   | 10,04                   |
| Public  | 19,99                   | 18,61                   | 15,61                   | 15,65                   |
| Actions auto-détenues   | 0,44                    | 0,36                    | 0,29                    | 0,24                    |

---

## **Assemblées d'actionnaires et droits de vote**

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

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

Le droit de participer aux Assemblées est subordonné à l'inscription de l'actionnaire sur les registres de la Société au moins cinq jours francs avant la date de réunion de l'Assemblée.

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

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

## **4. AUTRES INFORMATIONS**

### **Changement significatif de la situation financière ou commerciale**

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

### **Faits exceptionnels et litiges**

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

### **Politique d'investissement**

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

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

### **Politique d'information**

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



**TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE**

| <b>N° DE RUBRIQUE(1)</b> | <b>INFORMATIONS</b>  | <b>RAPPORT ANNUEL<br/>Pages</b>                         |
|--------------------------|--|---|
| <b>1</b>                 | PERSONNES RESPONSABLES   | 72  |
| <b>2</b>                 | CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES   | 4   |
| <b>3</b>                 | INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES   | 5, 13   |
| <b>4</b>                 | FACTEURS DE RISQUE   | 58-61   |
| <b>5</b>                 | INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR<br>Histoire et évolution de la Société<br>Investissements   | 3, 50-51<br>6-7, 43-49                                  |
| <b>6</b>                 | APERÇU DES ACTIVITÉS<br>Principales activités<br>Principaux marchés  | 3, 6-9<br>3, 6-9, 43-49                                 |
| <b>7</b>                 | ORGANIGRAMME   | 13, 50-51   |
| <b>8</b>                 | PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS   | 43-49   |
| <b>9</b>                 | EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT<br>Situation financière<br>Résultat d'exploitation  | 6-8, 10-11, 15<br>6-8, 12, 16                           |
| <b>10</b>                | TRÉSORERIE ET CAPITAUX   | 7, 17-18  |
| <b>11</b>                | RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES  | 70  |
| <b>12</b>                | INFORMATIONS SUR LES TENDANCES   | 9   |
| <b>13</b>                | <b>Prévisions ou estimations du bénéfice</b>   | -   |
| <b>14</b>                | <b>Organes d'administration, de direction et surveillance et de direction générale</b>   | 4, 9, 52-58   |
| <b>15</b>                | <b>Rémunération et avantages</b>   | 57-58, 61-66  |
| <b>16</b>                | <b>Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>   | 57  |
| <b>17</b>                | <b>Salariés</b>  | 4, 34, 61-66  |
| <b>18</b>                | <b>Principaux actionnaires</b>   | 8, 69   |
| <b>19</b>                | <b>Opérations avec des apparentés</b>  | 24  |
| <b>20</b>                | INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR<br>Informations financières historiques(2)<br>Informations financières pro-forma<br>États financiers<br>Vérifications des informations financières historiques annuelles<br>Date des dernières informations financières<br>Informations financières intermédiaires et autres<br>Politique de distribution des dividendes<br>Procédures judiciaires ou d'arbitrage<br>Changement significatif de la situation financière ou commerciale | 10-35<br>-<br>-<br>36-37<br>-<br>-<br>8, 51<br>70<br>70 |
| <b>21</b>                | <b>Informations complémentaires</b><br>Capital social<br>Acte constitutif et statuts   | 8, 67-70<br>50  |
| <b>22</b>                | <b>Contrats importants</b>   | 60  |
| <b>23</b>                | <b>Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>  |   |
| <b>24</b>                | <b>Documents accessibles au public</b>   | 50, 70  |
| <b>25</b>                | <b>Informations sur les participations</b>   | 13, 50  |

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

(2) En application de l'article 28 du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission Européenne, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document de Référence :  
- les comptes consolidés et sociaux et les rapports des contrôleurs légaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007 figurant aux pages 10 à 33 du Document de référence de l'exercice 2007 déposé auprès de l'AMF le 21 mars 2008 ;  
- les comptes consolidés et sociaux et les rapports des contrôleurs légaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2008 figurant aux pages 10 à 36 du Document de référence de l'exercice 2008 déposé auprès de l'AMF le 26 mars 2009.

## Personne responsable du Document de Référence

Luc GUINEFORT, Président du Conseil d'Administration

## Attestation de la personne responsable du Document de Référence

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

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

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

Les informations financières historiques présentées dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux des comptes figurant en pages 36 (comptes sociaux) et 37 (comptes consolidés). Leur rapport sur les comptes consolidés contient une observation. »

Luc GUINEFORT

Le 19 mars 2010



## CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER



*Seekoo hôtel*  
*Hôtel 4\* de 45 chambres et 20 parkings*  
Bordeaux 33

## LOCATION SIMPLE



*1 300 m<sup>2</sup> de bureaux restructurés*  
*et 4 parkings*  
7, rue du Docteur Lancereaux  
Paris 8<sup>e</sup>

## COFITEM-COFIMUR

41-43, rue Saint-Dominique - 75007 Paris  
Tél. : + 33 (0)1 53 70 77 77  
Fax : + 33 (0)1 53 70 77 78  
[www.cofitem-cofimur.fr](http://www.cofitem-cofimur.fr)