

COFITEM - COFIMUR

Rapport Annuel 2007

Auberge de jeunesse
"St Christopher's Inns"

Hôtel 3 étoiles 144 chambres
"Holiday Inn Express"

Restaurant
"La Criée"

la criée

10 000 m² construits par Cofitem-Cofimur
68, Quai de la Seine - 75019 Paris

COFITEM-COFIMUR

*184, rue de la Pompe
75116 PARIS*

Téléphone : 01 53 70 77 77

Télécopie : 01 53 70 77 78

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

Rapport annuel de l'exercice 2007

*Société Anonyme au capital de 62 250 705 €
Société Financière enregistrée sous le n° 18 000
Société cotée sur Euronext Paris sous le code ISIN FR0000034431
RCS Paris B 331 250 472*

SOMMAIRE

	<i>page</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>	
<i>Rapport de gestion à l'Assemblée Générale</i>	6
<i>Bilan et compte de résultat sociaux⁽¹⁾</i>	10
<i>Résultats financiers des cinq derniers exercices</i>	13
<i>Fonds propres et principaux ratios</i>	14
<i>Bilan et compte de résultat consolidés</i>	15
<i>Annexe aux comptes consolidés</i>	19
<i>Rapports des Commissaires aux comptes</i>	32
<i>Résolutions soumises à l'Assemblée Générale</i>	35
<i>COFITEM-COFIMUR ET LA BOURSE</i>	38
<i>PATRIMOINE IMMOBILIER</i>	39
<i>RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX</i>	46
<i>SOMMAIRE AMF</i>	63
<i>DOCUMENT DE RÉFÉRENCE</i>	64

.....
(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^{er} 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^{er} janvier 2003 et en acquérant la branche d'activité de crédit-bail de SIIC DE PARIS 8^e à effet du 1^{er} janvier 2005, puis celle de SIIC DE PARIS à effet du 1^{er} 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 2007 dans les secteurs de l'hôtellerie (38,8 %), de la restauration à thème (20,3 %), des bureaux (19,3 %), des commerces (11,9 %), des locaux technologiques (7,6 %).

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.

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 construction d'un centre commercial au 56, boulevard de Rochechouart, Paris 18^e, loué à DARTY, la restructuration lourde du « Strasbourg », immeuble de plus de 9 000 m² situé en face de la gare TGV Est au 158-162, rue du Faubourg Saint-Martin, Paris 10^e, 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^e.

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

ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Administrateurs

Luc GUINEFORT	Président du Conseil d'Administration
Matthieu FEFFER	Administrateur
François THOMAZEAU	Administrateur
ASSURANCES GÉNÉRALES DE FRANCE 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
ZÜRICH VERSICHERUNGS-GESELLSCHAFT	Administrateur représentée par Cristian CANIS

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, GENERALI FRANCE ASSURANCES VIE, représentées par Éric LE GENTIL, Matthieu FEFFER, Alain LE VÉEL

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	Secrétaire général	
Guillaume CHAMINADE	Patricia LAFON	Stéphane PEREZ
Anne-Sophie DEHAY	Sophie NAHM	Isabelle ROBERT
Frédéric GUILLET	Solange NATAF	Laurence ROBIN

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Cabinet SEREG 21, rue des Favorites, 75015 PARIS Date de début de mandat : 2003 Date de Premier mandat : 1997	Titulaire représenté par Jean-Marie TOUZET Date d'expiration du mandat : 2009
Cabinet PROREVERSE 140, boulevard Haussmann, 75008 PARIS Date de début de mandat : 2003 Date de Premier mandat : 2003	Titulaire représenté par Pierre LOEPER Date d'expiration du mandat : 2009
Cabinet MAZARS et GUERARD Cabinet TUILLET ASSOCIÉS	Suppléant Suppléant

* Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 27 mars 2008.

QUELQUES DONNÉES RÉSUMÉES

BÉNÉFICE ET DISTRIBUTION

	Bénéfice consolidé récurrent***	Bénéfice social récurrent***	Bénéfice social après impôt	Bénéfice social avant impôt	Dividendes (hors avoir fiscal)	Dividendes (avoir fiscal compris)
	<i>En millions d'Euros</i>				<i>En Euros</i>	
Exercice 2007 (IFRS)	20,90⁽¹⁾	19,85	28,81	37,10	5,50 *	5,50 *
Exercice 2006 (IFRS)	20,10 ⁽²⁾	18,80	37,74	42,60	4,10	4,10
Exercice 2005 (IFRS)	17,00 ⁽³⁾	17,00	15,60	18,52	3,90	3,90
Exercice 2004	15,80 ⁽⁴⁾	15,80	15,22	18,51	3,70	3,70
Exercice 2003	12,60** ⁽⁵⁾	12,60	11,88	14,20	3,15	3,70
Exercice 2002			10,16	11,71	3,12	3,55
Exercice 2001			10,08	10,71	3,25	3,45
Exercice 2000			10,07	10,07	3,35	3,35
Exercice 1999			9,69	9,69	3,28	3,28
Exercice 1998			9,15	9,15	3,20	3,20
Exercice 1997			8,66	8,66	3,12	3,12
Exercice 1996			8,47	8,47	3,05	3,05
Exercice 1995			6,34	6,34	3,05	3,05
Exercice 1994			6,16	6,16	3,05	3,05
Exercice 1993			6,03	6,03	3,05	3,05
Exercice 1992			4,72	4,75	3,05	3,09
Exercice 1991			4,30	4,30	2,97	2,97
Exercice 1990			3,77	3,77	2,77	2,77
Exercice 1989			3,33	3,33	2,54	2,54
Exercice 1988			2,88	2,88	2,29	2,29
Exercice 1987			2,33	2,33	1,98	1,98
Exercice 1986			1,82	1,82	1,69	1,69
Exercice 1985			0,63	0,63	1,34	1,34

* Le dividende de 5,50 € comprend 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.

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.

ENGAGEMENTS DE CRÉDIT-BAIL

	<i>En millions d'Euros</i>		
	Engagements nouveaux	Nombre d'engagements nouveaux	Montant moyen des engagements par dossiers
Exercice 2007	54,46	26	2,09
Exercice 2006 ⁽⁶⁾	42,50	20	2,12
Exercice 2005 ⁽⁷⁾	49,12	30	1,64
Exercice 2004	46,97	37	1,27
Exercice 2003 ⁽⁸⁾	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

** Données pro forma à titre indicatif.

*** Hors plus-values exceptionnelles.

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

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

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

(4) En IFRS, 16,3 M€.

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

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

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

(8) 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€.

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

(10) Y compris amortissements de crédit-bail.

LOYERS DE LOCATION SIMPLE ET DIVIDENDES PERÇUS DES PARTICIPATIONS FONCIÈRES

	<i>En millions d'Euros</i>
Exercice 2007	16,10
Exercice 2006 ⁽⁹⁾	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

CASH-FLOW⁽¹⁰⁾

	<i>En millions d'Euros</i>
Exercice 2007	78,46
Exercice 2006	78,12
Exercice 2005	59,63
Exercice 2004	55,35
Exercice 2003	53,31
Exercice 2002	51,35

COFITEM-COFIMUR a poursuivi en 2007 le développement de ses deux activités principales, le crédit-bail immobilier réalisé au profit des P.M.E. et la constitution d'un patrimoine immobilier principalement situé dans Paris ou sa proche périphérie.

Au cours de l'exercice, COFITEM-COFIMUR a également cédé le solde de sa participation dans SIIC DE PARIS générant ainsi une plus-value nette de 8,9 M€.

Avant affectation du résultat, les fonds propres sociaux sont passés de 198 M€ à 230 M€.

Le résultat social récurrent augmente de 5,5 % à 19,85 M€, contre 18,81 M€ pour l'exercice précédent.

Crédit-bail immobilier

La production d'encours de crédit-bail immobilier de l'exercice s'est élevée à 54,5 M€, contre 42,5 M€ en 2006, conclue à taux fixe pour 55 % et en Région Parisienne à près de 60 %. Ces encours ont été réalisés dans les conditions de marges et de sécurité conformes à la politique habituelle de la Société.

Compte tenu de cette production nouvelle, les encours récurrents produits par COFITEM-COFIMUR au profit de sa clientèle traditionnelle croissent légèrement en 2007.

Les encours de la production exceptionnelle effectuée en 2006 à l'occasion de l'apport de la branche d'activité de SIIC DE PARIS ont continué à s'amortir rapidement. Ces encours déjà anciens ont été réalisés au profit de grandes signatures mais avec de faibles marges.

Après amortissements et levées d'options, le total des engagements net de crédit-bail s'élève à 485 M€.

Aucun contentieux nouveau significatif n'est intervenu au cours de l'exercice.

Sauf évènement exceptionnel, la production de crédit-bail devrait être de l'ordre de 50 M€ en 2008, permettant une légère croissance sur le long terme des encours de crédit-bail à marge normale.

Location simple

En 2007, COFITEM-COFIMUR a perçu pour le premier exercice sur 12 mois les loyers de son immeuble de la Gare de l'Est et la quasi-totalité du patrimoine de la Société a été productif de loyers.

Les loyers de location simple encaissés au cours de l'exercice se sont élevés à 14,3 M€, y compris les loyers provenant de l'immeuble loué à DARTY et détenu par une filiale à 100 %. En 2006, le montant total des loyers facturés par COFITEM-COFIMUR était de 11,1 M€.

À partir de 2008, ces loyers seront augmentés de ceux provenant de l'hôtel de 144 chambres et du restaurant qui ouvriront en mars sur le bassin de la Villette à Paris 19^e.

Au bilan consolidé, la valeur nette du patrimoine de location simple s'élevait au 31 décembre 2007 à 197 M€, contre 144,3 M€ au 31 décembre 2006.

Conformément à la réglementation, une estimation de ce patrimoine est indiquée dans l'annexe et la plus-value latente de celui-ci ressort à 134 M€. Cette plus-value latente n'est pas reprise dans le résultat de COFITEM-COFIMUR ni dans ses fonds propres sociaux ou consolidés.

Les opérations en développement à Berlin, près de 15 000 m² de bureaux pour 20 M€, Boulogne-Billancourt, 117 chambres d'hôtel 3 étoiles pour 21 M€ et Levallois-Perret, plus de 3 000 m² de bureaux et commerces pour 19 M€, seront contributives de loyers à partir de 2009 et 2010.

À ces produits locatifs, s'ajouteront dès 2008 les dividendes reçus des participations dans les Sociétés Foncières, de sorte que les loyers et dividendes tirés de l'activité de location simple atteindront 20 M€ dès 2008.

* Les éléments relatifs aux principaux risques, aux mandats, rémunérations et participations des mandataires sociaux, la présentation détaillée de la structure du capital de la société, y compris les opérations sur ses propres actions, les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique et les informations sur le capital potentiel font l'objet de rapports spécifiques repris dans la rubrique « Renseignements généraux » du présent document de référence.

Fonds propres, refinancement

Compte tenu de l'augmentation de capital réalisée en cours d'exercice à l'occasion du paiement du dividende en actions et de la mise en report à nouveau d'une partie de la plus-value sur la vente des titres SIIC DE PARIS, les fonds propres sociaux sont passés de 198 M€ à 229 M€, avant résultat de l'exercice 2007, et les fonds propres consolidés de 281 M€ à 304 M€, y compris résultat de l'exercice.

En 2007, le cash-flow de la Société a été de 78 M€, comparable à celui de l'exercice précédent.

La Société assure le refinancement des opérations en cours et la croissance de ses investissements sur longue période. Au 31 décembre 2007, le solde des lignes de crédit confirmées et non utilisées était de plus de 160 M€.

En matière de risque de taux, la politique de COFITEM-COFIMUR est de couvrir son exposition à la hausse des taux d'intérêts sur une longue période.

Compte tenu de la politique d'adossement des instruments de couverture de taux, la variation de valeur des instruments de couverture est dans sa quasi-totalité comptabilisée dans les fonds propres consolidés et ne transite pas dans le compte de résultat consolidé.

Résultat

Après 8,9 M€ de plus-value sur titres SIIC DE PARIS, le résultat net de 2007 s'établit à 28,8 M€, soit un résultat social récurrent de 19,85 M€, contre 18,8 M€ en 2006.

Résultat consolidé

Le résultat consolidé de l'exercice s'élève à 33,18 M€. Ce résultat prend en compte des plus-values non récurrentes pour 12,28 M€. Retraité de ces plus-values, le résultat consolidé est de 20,9 M€, en croissance de 4 % sur celui de 2006 qui était de 20,1 M€.

Répartition du résultat

Le montant disponible total au 31 décembre 2007 s'élève à :

- Bénéfice net de l'exercice	28 806 728 €
- Report à nouveau 2007	28 226 364 €
Total à répartir	57 033 092 €

Nous vous proposons de distribuer un dividende net de 5,50 € par action, dont 1,20 € provient de la plus-value réalisée sur la vente de SIIC DE PARIS, contre 4,10 € au titre de l'exercice précédent.

Le dividende sera mis en paiement à compter du 4 avril 2008 par détachement du coupon le 1^{er} avril 2008.

L'affectation du montant disponible serait alors la suivante :

- Dividende à distribuer	22 825 258 €
- Dotation à la réserve légale	146 222 €
- Report à nouveau	34 061 612 €

Conformément aux dispositions de l'article 47 de la loi du 24 juillet 1966, nous vous rappelons les montants des dividendes mis en distribution au cours des cinq exercices précédents :

En Euros

Exercices	Dividende net	Avoir fiscal	Dividende brut
2002	3,12	0,43	3,55
2003	3,15	0,55	3,70
2004	3,70	–	3,70
2005	3,90	–	3,90
2006	4,10	–	4,10

Évolution du cours de bourse – répartition du capital

Avec le paiement du dividende en actions, le capital social de 60 788 490 € au 31 décembre 2006, s'élève au 31 décembre 2007 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 30 décembre 2006*	104,00
Cours au 31 décembre 2007*	101,00
Cours le plus bas de l'année	96,00
Cours le plus haut de l'année	120,00

COFITEM-COFIMUR comptait plus de 400 actionnaires au 31 décembre 2007.

La répartition du capital est restée stable au cours de l'exercice. Les actionnaires qui détenaient plus de 5 % du capital de la société étaient les suivants au 31 décembre 2007 :

	31/12/07	31/12/06
Groupe AGF	20,29	20,00
Groupe GMF	18,24	17,98
Groupe ZURICH	12,41	12,78
Groupe GENERALI	9,04	15,42
AVENIR ET INVESTISSEMENT	7,23	-
FONCIÈRE DES 6 ^E ET 7 ^E ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	7,14	6,86
LES ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR	6,69	6,61

Au cours de l'exercice, la société a acquis 4 924 de ses propres actions pour un prix moyen de 102,69 € et en a cédé 9 031 pour un prix moyen de 82,57 €. Elle détenait à la clôture de cet exercice 13 598 actions acquises pour 990,6 K€ et d'une valeur boursière de 1 373 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 2007, 12 174 actions étaient détenues par les salariés dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise et 10 432 actions avaient été attribuées aux salariés dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions aux salariés dans les conditions définies par une Assemblée Générale, dont 6 750 en 2007.

Administration de la société

Le Conseil d'Administration de la société était composé de 9 membres à la fin de l'exercice. Il vous propose de renouveler le mandat d'Administrateur des ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR pour une durée de 6 ans.

Également, nous vous proposons de modifier l'article 17 des statuts pour ramener la durée du mandat des Censeurs à 3 ans et de désigner deux nouveaux Censeurs pour cette durée. Les Censeurs déjà nommés achèveraient leur mandat au terme de leur durée initiale de désignation.

* En 2007, l'indice des Sociétés Financières du marché Euronext Paris a baissé de -16 % et l'indice Immobilier a baissé de -21 %.

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 de 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'immeuble « Le Strasbourg », associent valorisation du patrimoine, insertion dans son environnement urbain, confort des espaces de travail, modernisation des réseaux, qualité des isolations, aménagement paysager des espaces extérieurs et des terrasses.

Perspectives

En 2008, la production de crédit-bail devrait permettre d'augmenter légèrement le montant des encours récurrents conclus avec la clientèle traditionnelle de COFITEM-COFIMUR. En janvier 2008, deux nouveaux contrats étaient en cours de négociation pour environ 18 M€ et devraient participer à la croissance de la production.

Les produits de location simple devraient croître d'environ 30 % en 2008 pour atteindre 20 M€, en raison de l'effet de la mise en location de l'hôtel de 144 chambres et du restaurant du bassin de La Villette, ainsi que par la perception des dividendes provenant des sociétés foncières dans lesquelles COFITEM-COFIMUR détient une participation.

Les années suivantes, avec l'arrivée dans le patrimoine productif de loyers, en 2009 et 2010, de l'immeuble du bassin de La Villette en année pleine, puis des opérations de Boulogne et de Levallois initiées début 2007, cette tendance devrait se poursuivre.

COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2007

BILAN SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2007

En milliers d'Euros

ACTIF	31/12/07	31/12/06	31/12/05
Opérations de trésorerie et interbancaires	21 694	10 106	8 709
Caisse, banques, CCP	49	49	49
Effets publics et valeurs assimilées	-	-	-
Créances sur les établissements de crédit	21 645	10 057	8 660
À vue	21 645	10 057	8 660
À terme	-	-	-
Opérations avec la clientèle	7 015	5 532	3 866
Créances commerciales	-	-	-
Autres concours à la clientèle	7 015	5 532	3 866
Comptes ordinaires débiteurs	-	-	-
Opérations sur titres	105 112	55 571	69 455
Obligations et autres titres à revenu fixe	-	-	7 636
Actions et autres titres à revenu variable	4 697	2 512	204
Participations et activité de portefeuille	100 415	53 059	61 615
Parts dans les entreprises liées	-	-	-
Opérations de crédit-bail	494 011	516 309	426 344
Opérations de crédit-bail mobilier	7 364	8 519	11 037
En cours	2 021	1 572	861
En location	4 761	6 459	9 792
Immobilisations non louées	-	-	-
Créances rattachées	48	90	104
Créances douteuses	534	398	280
Opérations de crédit-bail immobilier	486 647	507 790	415 307
En cours	81 953	40 293	31 131
En location	389 176	452 508	370 927
Frais d'acquisition	4 253	3 500	5 966
Immobilisations non louées après résiliation	-	-	-
Créances rattachées	6 512	4 576	3 091
Créances douteuses	4 753	6 913	4 192
Opérations de location simple	133 446	132 293	110 241
En cours	1 136	5 971	39 667
En location	131 280	125 278	69 583
Créances rattachées	305	207	120
Créances douteuses	725	837	871
Immobilisations d'exploitation	244	198	224
Immobilisations incorporelles	9	10	10
Immobilisations corporelles	235	188	214
Actions propres	303	738	342
Autres actifs	866	2 983	391
Comptes de régularisation	1 140	1 250	3 968
TOTAL DE L'ACTIF	763 831	724 980	623 540

HORS BILAN

ENGAGEMENTS DONNÉS

Engagements de financement	18 894	44 363	14 410
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	18 894	44 363	14 410
Engagements de garantie	112	112	112
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	112	112	112
Engagements d'ordre de la clientèle	-	-	-
Engagements sur instruments financiers à terme	161 732	172 170	172 000
Position taux fixes / taux variables	161 732	162 170	160 000
Autres engagements donnés	-	10 000	12 000

En milliers d'Euros

PASSIF	31/12/07	31/12/06	31/12/05
Opérations de trésorerie et interbancaires	375 813	352 183	329 963
Caisse, banques, CCP	-	-	-
Dettes sur les établissements de crédit	375 813	352 183	329 963
À vue	1 579	21	14
À terme	374 234	352 162	329 949
Opérations avec la clientèle	1 172	77	213
Dettes à vue	1 172	77	213
Dettes à terme	-	-	-
Dettes représentées par un titre	83 562	83 482	98 569
Bons de Caisse	-	-	-
Titres du Marché Interbancaire	5 000	5 000	5 000
Titres de Créances Négociables	12 000	12 000	27 000
Emprunts Obligataires	65 490	65 490	65 490
Autres dettes représentées par un titre	-	-	-
Dettes rattachées	1 072	992	1 079
Autres passifs	34 141	38 492	30 723
Dépôts de garantie reçus	8 077	10 133	9 527
Comptes courants créditeurs de la clientèle	2 187	3 469	3 642
Créditeurs divers	23 877	24 890	17 554
Comptes de régularisation	5 177	5 233	5 763
TOTAL DU PASSIF AVANT PROVISIONS ET FONDS PROPRES	499 865	479 467	465 231
Provisions pour risques et charges	4 523	7 996	10 251
Provisions pour risques et charges	4 523	7 996	9 979
Provisions pour travaux de rénovations sur le patrimoine	-	-	272
Fonds pour risques bancaires et généraux	7 257	7 257	7 257
Dettes subordonnées	-	-	-
Capital souscrit	62 251	60 788	51 030
Primes d'émission et de fusion	96 580	87 836	34 305
Réserve légale	6 079	5 103	5 103
Réserves diverses	11 635	11 635	11 635
Réserves pour risques généraux	17 497	17 497	17 497
Provisions réglementées et subventions d'investissement	1 111	1 647	-
Report à nouveau	28 226	8 014	5 628
TOTAL DES FONDS PROPRES ET ASSIMILÉS	230 636	199 777	132 455
BÉNÉFICE DE LA PÉRIODE	28 807	37 740	15 603
TOTAL DU PASSIF	763 831	724 980	623 540

HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS

Engagements de financement	164 811	196 605	112 351
Engagements reçus d'établissements de crédit	164 811	196 605	112 351
Engagements de garantie	-	-	22 484
Engagements reçus d'établissements de crédit	-	-	22 484
Engagements sur instruments financiers à terme	336 732	437 170	452 000
Position taux fixes / taux variables	161 732	162 170	160 000
Autres engagements reçus	175 000	275 000	292 000

COMPTE DE RÉSULTAT SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2007

En milliers d'Euros

	31/12/07	31/12/06	31/12/05
Interêts, charges et produits assimilés	-18 902	-17 069	-15 703
+ Intérêts et produits assimilés	3 015	1 475	1 070
- Intérêts et charges assimilés	21 917	18 544	16 773
Activité de crédit-bail	36 047	36 894	29 614
+ Produits sur crédit-bail	155 358	139 676	97 962
- Charges sur crédit-bail	119 311	102 782	68 348
Activité de location simple	9 555	3 003	3 540
+ Produits sur location simple	16 570	12 812	8 255
- Charges de location simple	7 015	9 809	4 715
Charges et produits sur opérations financières	4 138	4 501	4 395
+ Revenus des titres à revenu variable	1 746	4 049	2 589
+ Commissions (produits)	-	-	-
- Commissions (charges)	-	-	-
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation	-	-	-
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés	2 392	452	1 806
+ Autres produits d'exploitation bancaire	274	1 272	240
+ Autres produits d'exploitation bancaire	274	1 272	240
- Autres charges d'exploitation bancaire	151	121	107
- Autres charges d'exploitation bancaire	151	121	107
- Créances douteuses	-	-	-
Produit net bancaire	30 961	28 480	21 979
- Charges générales d'exploitation	4 362	4 426	3 386
- Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles	125	107	103
Résultat brut d'exploitation	26 474	23 947	18 490
+/- Coût du risque	-	-	-
Résultat d'exploitation	26 474	23 947	18 490
+/- Quote-part dans le résultat net des entreprises mises en équivalence	-	-	-
+/- Gains ou pertes sur actifs immobilisés	10 648	18 712	26
Résultat courant avant impôt	37 122	42 659	18 516
+/- Résultat exceptionnel	-15	1	4
- Impôt sur les bénéfices	8 300	4 920	2 917
+/- Dotations / Reprises de FRBG et provisions réglementées	-	-	-
RÉSULTAT NET	28 807	37 740	15 603
Résultat par action (en €)	6,94	9,31	4,59
Résultat dilué par action (en €)	6,94	9,31	4,59

Résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	2003	2004	2005	2006	2007
Situation financière en fin d'exercice					
Capital social en €	47 932 065	47 932 065	51 029 790	60 788 490	62 250 705
Nombre d'actions émises	3 195 471	3 195 471	3 401 986	4 052 566	4 150 047
Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
Résultat global des opérations effectives en €					
Chiffre d'affaires hors taxes (y compris les produits financiers)	86 003 739	87 213 737	93 906 581	125 448 628	132 746 327
Bénéfices avant impôts, amortissements et provisions ⁽¹⁾	64 402 490	58 797 347	65 560 680	102 477 691	94 926 675
Impôts sur les bénéfices	3 195 112	3 294 255	2 916 882	4 920 465	7 998 045
Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	16 785 632	15 217 644	15 603 143	37 739 451	28 806 728
Montant des bénéfices distribués hors avoir fiscal	10 065 734	11 823 243	13 267 745	16 615 521	22 825 259
Résultat des opérations réduit a une seule action (par action pleine jouissance) en €					
Bénéfices avant impôts	6,25	5,79	5,44	10,52	8,87
Bénéfices après impôts, avant amortissements et provisions ⁽¹⁾	19,15	17,37	18,00	24,07	20,95
Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	5,25	4,76	4,59	9,31	6,94
Dividende versé à chaque action hors avoir fiscal	3,15	3,70	3,90	4,10	5,50
Dividende versé à chaque action avoir fiscal compris	3,70	3,70	3,90	4,10	5,50
Personnel					
Nombre de salariés ⁽²⁾	12	11	11	13	15
Montant de la masse salariale en €	1 025 325	1 173 511	1 166 812	1 446 337	1 473 048
Montant versé au titre des organismes sociaux en €	543 258	563 698	597 941	656 655	679 914
Versement Participation / Intéressement / PEE en €	146 170	172 689	186 283	167 918	191 661

Filiales et participations

En milliers d'Euros

	Part détenue	Valeur brute	VNC	Capitaux propres (avant résultat)	Résultat dernier exercice (2007)	Emprunts	Prêts	Intérêts versés	Intérêts reçus
Filiales françaises									
FONCIÈRE COFITEM	99,71 %	17 764	17 764	16 516	336	-	8 470	-	432
PHRV	30,34 %	15 967	15 967	163 256	17 415	12 500	-	587	-
HÔTELIÈRE DE LA VILLETTE	99,99 %	150	150	150	-119	-	15 650 ⁽³⁾	-	-
SCI COFITEM BOULOGNE	99,99 %	9,99	9,99	10	-306	-	9 385	-	302
SCI COFITEM LEVALLOIS	99,99 %	9,99	9,99	10	-301	-	9 155	-	298
SCI COFITEM MONTBÉLIARD	99,99 %	9,99	9,99	10	-25	-	716	-	23
Filiales allemandes									
COFITEM TAUBENSTRASSE 1 (détenant 100 % de COFITEM TAUBENSTRASSE 2)	100 %	27,50	27,50	25	-7	-	7 854	-	-
COFITEM BERNBURGER 1 (détenant 90 % de COFITEM BERNBURGER 2)	100 %	27,50	27,50	25	-5	-	4 180	-	-
COFITEM JACOBSTRASSE 1 (détenant 100 % de COFITEM JACOBSTRASSE 2)	100 %	27,50	27,50	25	-2	-	891	-	-

(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 SICOM).

(2) L'augmentation des effectifs est liée à la fusion avec RESTAURATION-INVESTISSEMENT, puis aux apports de crédit-bail du groupe SIIC DE PARIS.

(3) Dont 1 000 K€ de prêt subordonné remboursable à la seule initiative de l'emprunteur.

Fonds propres et principaux ratios (Calculs conformes aux règlements de la Commission Bancaire)⁽¹⁾

En milliers d'Euros

	31/12/07	31/12/06
Fonds propres		
Calculs suivant règlement de la Commission Bancaire	230 970	199 304
Fonds propres de base (hors TSR)		
Calculs suivant règlement de la Commission Bancaire	229 213	197 383
Total des encours pondérés		
Calculs suivant règlement de la Commission Bancaire	517 382	491 962

En %

	31/12/07	31/12/06	Rappel des minima
Ratio de solvabilité sur fonds propres (ratio Cooke)	44,64	40,51	8
Ratio de solvabilité sur fonds propres de base (hors TSR)	44,30	40,12	4
Coefficient de liquidité (M + 1) ⁽²⁾	2 292,00	2 176,00	100
Coefficient de Fonds Propres et de Ressources permanentes (Financement à + de 5 ans)	71,48	77,46	60

(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 2007 (normes IFRS)

BILAN⁽¹⁾ CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2007 (normes IFRS)

En milliers d'Euros

ACTIF	31/12/07	31/12/06	31/12/05
Caisse, Banques centrales, CCP	49	49	49
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	-	-	-
Instruments dérivés de couverture	6 504	4 053	897
Actifs financiers disponibles à la vente	33 062	37 096	47 874
Prêts et créances sur les établissements de crédit	21 993	10 086	9 156
Prêts et créances sur la clientèle	503 803	523 793	436 945
<i>Opérations avec la clientèle</i>	6 935	5 532	3 866
<i>Immobilisations de crédit-bail</i>	485 021	513 596	429 884
<i>Créances rattachées</i>	11 847	4 665	3 195
Écart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux	-	-	-
Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance	-	-	7 623
Actifs d'impôts courants	1	-	-
Actifs d'impôts différés	475	406	288
Comptes de régularisation et actif divers	1 724	3 841	596
Actifs non courants destinés à être cédés	-	-	-
Participations dans les entreprises mises en équivalence	54 798	48 586	22 840
Immeubles de placement	200 155	146 110	123 549
<i>Immobilisations de location simple</i>	197 591	144 330	123 133
<i>Créances rattachées</i>	2 564	1 781	416
Immobilisations corporelles	236	188	214
Immobilisations incorporelles	10	10	10
Écarts d'acquisition	70	70	70
TOTAL DE L'ACTIF	822 880	774 290	650 111

PASSIF	31/12/07	31/12/06	31/12/05
Banques centrales, CCP	-	-	-
Passifs financiers à la juste valeur par résultat	-	-	-
Instruments dérivés de couverture	119	275	4 573
Dettes envers les établissements de crédit	375 813	352 183	325 390
Dettes envers la clientèle	1 200	69	369
Dettes représentées par un titre	83 562	83 482	103 141
Écart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux	-	-	-
Passifs d'impôts courants	4 375	4 866	791
Passifs d'impôts différés	3 463	3 521	5 254
Comptes de régularisation et passifs divers	44 304	40 466	33 504
Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés	-	-	-
Provisions pour risques et charges	4 543	7 996	9 979
Dettes subordonnées	-	-	-
FRBG	-	-	-
Capitaux propres part du groupe	305 474	281 444	167 121
<i>Capital et réserves liées</i>	158 832	148 625	85 335
<i>Réserves consolidées</i>	107 571	59 989	53 981
<i>Gains ou pertes latents ou différés</i>	5 891	11 280	8 471
Résultat de l'exercice	33 180	61 550	19 334
Intérêts minoritaires	28	-12	-11
<i>Part dans les réserves consolidées et autres</i>	51	-11	-11
<i>Part dans le résultat de l'exercice</i>	-23	-1	-
TOTAL DU PASSIF	822 880	774 290	650 111

HORS-BILAN⁽²⁾	31/12/07	31/12/06	31/12/05
ENGAGEMENTS DONNÉS			
Engagements de financement	18 894	44 363	14 410
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	18 894	44 363	14 410
Engagements de garantie	112	112	112
Engagements d'ordre d'établissement de crédit	112	112	112
Engagements d'ordre de la clientèle	-	-	-
ENGAGEMENTS REÇUS			
Engagements de financement	164 811	196 605	112 351
Engagements reçus d'établissements de crédit	164 811	196 605	112 351
Engagements de garantie	-	-	22 484
Engagements reçus d'établissements de crédit	-	-	22 484

(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 2007 (normes IFRS)⁽¹⁾

En milliers d'Euros

	31/12/07	31/12/06	31/12/05
+ Intérêts et produits assimilés	100 465	84 419	55 354
- Intérêts et charges assimilés	82 961	65 456	42 590
+ Commissions (produits)	-	-	-
- Commissions (charges)	-	-	-
+/- Gains ou pertes sur instruments financiers à la juste valeur par résultat	2 171	263	786
+/- Gains ou pertes sur nets sur actifs financiers disponibles à la vente	13 280	20 734	3 256
+ Produits des autres activités (location simple)	16 856	15 592	9 290
- Charges des autres activités (location simple)	7 696	11 515	4 915
Produit net bancaire	42 115	44 037	21 181
- Charges générales d'exploitation	4 777	4 581	3 414
- Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations corporelles et incorporelles	125	107	103
Résultat brut d'exploitation	37 212	39 349	17 663
+/- Coût du risque	-	-	-
Résultat d'exploitation	37 212	39 349	17 663
+/- Quote-part dans le résultat net des entreprises mises en équivalence	4 878	27 485	4 666
+/- Gains ou pertes sur autres actifs	9	-	26
Résultat avant impôt	42 099	66 833	22 355
+/- Résultat exceptionnel	-	-	-
- Impôt sur les bénéfices	8 943	5 284	3 022
+/- Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession	-	-	-
- Variation de valeur des écarts d'acquisition	-	-	-
Résultat net	33 156	61 549	19 334
+/- Intérêts minoritaires	-23	-1	-
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	33 180	61 550	19 334
RÉSULTAT PAR ACTION (en €)	8,00	15,19	5,68
Résultat dilué par action (en €)	8,00	15,19	5,68

(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 2007

En milliers d'Euros

	31/12/07	31/12/06	31/12/05
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	42 123	66 834	22 355
+/- Dotations nettes aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	4 527	3 665	3 058
+/- Dotations nettes aux provisions	-17 410	-6 643	2 447
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence	-4 878	-27 484	-4 666
+/- Perte nette/Gain net des activités d'investissement	-14 557	-23 480	-3 103
+/- Autres mouvements	- 2 513	-1 713	-1 054
TOTAL DES ÉLÉMENTS NON MONÉTAIRES	-34 831	-55 655	-3 318
+/- Flux liés aux opérations avec les établissements de crédit	18 723	-124 479	-5 800
+/- Flux liés aux opérations avec la clientèle	150 564	102 617	16 113
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs financiers	1 742	2 479	1 139
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs non financiers	-121 749	-14 222	20
- Impôts versés	9 276	4 540	4 249
Augmentation/diminution nette des actifs et passifs provenant des activités opérationnelles	40 004	-38 145	7 223
TOTAL FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE (A)	47 296	-26 966	26 260
Flux liés aux actifs financiers et aux participations	28 128	25 115	5 801
Flux liés aux immeubles de placement	-54 505	-16 401	-17 499
Flux liés aux immobilisations corporelles et incorporelles	-2 946	-25 664	-19 116
TOTAL FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (B)	-29 323	-16 950	-30 764
Flux de trésorerie liés provenant ou à destination des actionnaires	-6 368	-4 223	-4 378
Autres flux nets de trésorerie provenant des activités de financement	-	49 398	3 724
TOTAL FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (C)	-6 368	45 175	-654
Augmentation/diminution nette de trésorerie et des équivalents de trésorerie	11 605	1 259	-5 158
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle (A)	47 296	-26 966	26 260
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B)	-29 323	-16 950	-30 764
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C)	-6 368	45 175	-654
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	10 659	9 400	14 558
Caisse, banques centrales, CCP (actif et passif)	49	49	49
Comptes (actif et passif) et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	10 610	9 351	14 509
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	22 264	10 659	9 400
Caisse, Banques centrales, CCP (actif et passif)	49	49	49
Comptes (actif et passif) et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	22 215	10 610	9 351
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	11 605	1 259	-5 158

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2007

Évolution des capitaux propres au cours de l'année 2006

En milliers d'Euros

	31/12/05	Affectation du résultat	Dividendes distribués par la société mère	Variation de valeur des instruments financiers	Variation liée aux mou- vements sur actions propres	Augmen- tation du capital	Variation de valeur des titres destinés à la vente	Autres variations non monétaires	Résultat de l'exercice 2006	31/12/06
Capital	51 030	-	-	-	-	9 758	-	-	-	60 788
Prime d'émission	34 305	-	-	-	-	53 531	-	-	-	87 836
Réserves	62 453	-	-	-	-	-	-	-	-	71 269
Réserves groupe	62 464	19 334	-4 223	7 070	-397	-	-4 261	-8 706	-	71 281
Réserves minoritaires	-11	-1	-	-	-	-	-	-	-	-12
Résultat	19 333	-	-	-	-	-	-	-	-	61 549
Résultat groupe	19 334	-19 334	-	-	-	-	-	-	61 550	61 550
Résultat minoritaire	-1	1	-	-	-	-	-	-	-	-1
TOTAL	167 121	-	-4 223	7 070	-397	63 289	-4 261	-8 706	61 550	281 443

Évolution des capitaux propres au cours de l'année 2007

En milliers d'Euros

	31/12/06	Affectation du résultat	Dividendes distribués par la société mère	Variation de valeur des instruments financiers	Variation liée aux mou- vements sur actions propres	Augmen- tation du capital*	Variation de valeur des titres destinés à la vente	Autres variations non monétaires	Résultat de l'exercice 2007	31/12/07
Capital	60 788	-	-	-	-	1 463	-	-	-	62 251
Prime d'émission	87 836	-	-	-	-	8 745	-	-	-	96 581
Réserves	71 269	-	-	-	-	-	-	-	-	113 513
Réserves groupe	71 281	61 550	-6 367	861	-617	-	-6 524	-6 721	-	113 463
Réserves minoritaires	-12	-1	-	-	-	-	-	63	-	50
Résultat	61 549	-	-	-	-	-	-	-	-	33 157
Résultat groupe	61 550	-61 550	-	-	-	-	-	-	33 180	33 180
Résultat minoritaire	-1	1	-	-	-	-	-	-	-23	-23
TOTAL	281 443	-	-6 367	861	-617	10 208	-6 524	-6 658	33 157	305 502

* Cette augmentation résulte du versement en actions d'une partie du dividende 2006.

Événements marquants de la période

COFITEM-COFIMUR a cédé en janvier 2007 la totalité des titres de SIIC DE PARIS. Cette cession a généré une plus-value à long terme nette d'impôt d'un montant de 8,8 M€ au premier semestre 2007.

1. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes consolidés de COFITEM-COFIMUR, arrêtés au 31 décembre 2007, sont établis selon les normes comptables IAS / IFRS (y compris les notes annexes conformément à IFRS 34), telles qu'approuvées par l'Union européenne. Ils sont également conformes aux instructions de la Commission Bancaire et aux règlements du Comité de la Réglementation Comptable, en particulier au règlement 99.07 du 24 novembre 1999 modifié par le règlement 00.04 relatif aux règles de consolidation des entreprises relevant du Comité de la réglementation bancaire et financière.

1.1. Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation regroupe :

- COFITEM-COFIMUR,
- PHRV, dont COFITEM-COFIMUR détient désormais 30,34 % du capital depuis le 7 décembre 2007,
- la SA FONCIERE COFITEM (ex SOCIETE CIVILE DU MONT DE MARS, filiale à 99,71 % de COFITEM-COFIMUR), propriétaire d'un immeuble à Paris 18^e et d'un immeuble à Paris 19^e,
- la SAS HÔTELIERE DE LA VILLETTE (filiale à 99,99 %),
- 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 COFITEM MONTBELIARD (filiale à 99,99 %) propriétaire d'un immeuble à Montbéliard,
- 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 90 % de BERNBURGER 2) ; chaque sous filiale allemande étant propriétaire d'un immeuble à Berlin.

1.2. Méthodes de consolidation

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

Les comptes de PHRV sont consolidés par mise en équivalence.

Ces sociétés clôturent leurs comptes au 31 décembre.

1.3. Principaux retraitements effectués dans les comptes consolidés

- Différence de première consolidation :

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

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

- Opérations de crédit-bail :

Les opérations de crédit-bail sont portées sous la rubrique « opérations de crédit-bail » du bilan consolidé pour leurs encours déterminés d'après la comptabilité financière, dans la continuité de la règle appliquée pour les comptes consolidés en normes françaises. Ces opérations de crédit-bail n'ont pas fait l'objet d'une évaluation.

La réserve latente, correspondant à l'écart entre les valeurs financières et les valeurs nettes comptables, est inscrite en réserves consolidées, au passif du bilan, après déduction de l'impôt différé lorsqu'il y a lieu.

La variation de la réserve latente liée au déroulement normal des contrats transite par le compte de résultat.

Quelques contrats de crédit-bail présentent des valeurs résiduelles significatives, sans toutefois s'apparenter à des contrats de location simple en raison de leurs caractéristiques propres et ne font donc pas l'objet de retraitements de consolidation.

- 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 intragroupe 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 crédit-bail

Le poste « crédit-bail » dont le détail est donné aux points 2.1 et suivants, regroupe les éléments suivants :

- 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 :

Les durées fiscales d'amortissement sont les suivantes :

- biens mobiliers : de 5 ans à 15 ans.
- biens immobiliers : de 20 ans à 40 ans.

Les amortissements fiscaux et comptables sont calculés pour obtenir un rendement constant en dehors du jeu de l'indexation (quand une indexation est prévue).

Pour éviter que l'absence d'amortissement des terrains ou que le rythme d'amortissement fiscal n'aboutisse dans les livres de COFITEM-COFIMUR à des valeurs nettes comptables trop élevées par rapport aux valeurs résiduelles ou aux valeurs d'option, il est procédé à une dotation à la « provision article 64 » pour les dossiers signés avant le 31 décembre 1995. Pour les dossiers signés après le 1^{er} janvier 1996, l'amortissement fiscal est égal à l'amortissement financier et l'on procède à une dotation à la « provision article 57 » pour les biens non amortissables.

La « provision article 64 », la « provision article 57 » ainsi que les provisions pour dépréciation des immeubles sont présentées en déduction du poste « crédit-bail » à l'actif du bilan.

La plupart des contrats de crédit-bail signés par COFITEM-COFIMUR ont des redevances dont les montants, à hauteur d'environ 15 %, sont revalorisés en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

- 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. Ainsi, ni le compte de résultat, ni les fonds propres de la société ne peuvent être affectés par une variation de la valeur de ces immeubles. Cette méthode permet de préserver le stock des plus-values latentes sur le patrimoine foncier et de ne pas affecter le résultat par d'éventuelles baisses du marché immobilier.

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

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

Outre le terrain, cinq composants ont été identifiés :

Durée d'amortissement :

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

- 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 permettait à COFITEM-COFIMUR d'amortir 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 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 :

À chaque arrêté, COFITEM-COFIMUR apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de sa valeur. Auquel cas, une provision pour perte de valeur est comptabilisée.

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

- Créances provisionnées :

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

1.4.3. Instruments financiers

COFITEM-COFIMUR applique les normes IAS 32 et 39 depuis le 1^{er} janvier 2005. L'impact de ces nouvelles normes fait l'objet d'une présentation spécifique dans une colonne du bilan consolidé présenté au § 2-16.

- 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.

Seule une évaluation des immeubles de placement en valeur de marché est indiquée dans l'annexe, les opérations de crédit-bail 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 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.

- 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 27 mars 2007 a décidé le renouvellement de ce programme.

La société détenait, au 31 décembre 2007, 13 598 actions acquises pour 991 K€. À la même date, leur valeur boursière s'élevait à 1 373 K€. L'application des normes IAS 32 et 39 implique de présenter les actions propres en déduction des capitaux propres.

- Instruments de couverture :

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 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 à base de swaps et de caps.

S'agissant des caps, les primes payées sont entièrement comptabilisées en charges de l'exercice d'acquisition, de telle sorte que la valorisation de ceux-ci n'est pas significative.

La majorité des caps sont actuellement hors la monnaie. Au sens des IFRS, ils ne correspondent donc pas à une couverture efficace, compte tenu de la configuration actuelle des taux. Leur seule valeur correspond à la valeur temps, dont la variation est toujours enregistrée en résultat, selon les normes IFRS. Ces caps avaient une valeur positive de 83 K€ au 31 décembre 2007 contre 92 K€ au 31 décembre 2006. Pour les contrats qui sont devenus dans la monnaie en 2006, la partie correspondant à une couverture efficace est enregistrée en réserve : elle s'élève à 1 349 K€ au 31 décembre 2007 contre 1 144 K€ en 2006 et la partie non efficace, enregistrée en résultat, s'élève à 10 K€ au 31 décembre 2007 contre 60 K€ au 31 décembre 2006.

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 au 31 décembre 2007. Les swaps avaient une valeur positive de 4 942 K€ au 31 décembre 2007, contre une valeur positive de 2 481 K€ au 31 décembre 2006.

Un impôt différé passif a été constaté en décembre 2006 sur les caps et les swaps correspondant à une couverture efficace pour un montant de 906 K€ ; au 31 décembre 2007 le montant cumulé s'élève à 986 K€.

La partie inefficace des swaps, enregistrée en résultat, s'élevait à 2 078 K€ au 31 décembre 2007, contre une valeur de 111 K€ au 31 décembre 2006. L'impôt différé passif sur la partie inefficace des swaps et des caps s'est élevé à 565 K€ au 31 décembre 2007 contre 68 K€ en 2006.

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 dégagee lors de la valorisation de ces instruments.

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

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

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

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

Les normes IFRS n'apportent pas de modification au traitement actuel du Plan d'Épargne d'Entreprise et des engagements de COFITEM-COFIMUR vis-à-vis du personnel (retraites, indemnités de fin de carrière... - cf. § 6).

1.4.5. Information sectorielle

La norme IAS 14 précise la présentation d'une information sectorielle sous les deux formes les plus pertinentes par rapport à l'activité de l'entreprise. Le 1^{er} niveau nécessitant la ventilation de tous les produits ou charges qui peuvent être affectés, le 2^e présentant *a minima* les valeurs des actifs et les revenus. COFITEM-COFIMUR a poursuivi et enrichi la présentation sectorielle déjà pratiquée, qui est détaillée au § 5 :

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

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

1.4.6. Fonds pour Risques Bancaires Généraux (FRBG)

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

1.4.7. Normes et interprétations d'application optionnelle au 31 décembre 2007

Les interprétations qui suivent ne sont pas d'application obligatoire pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2007 :

IFRIC 12 : relative aux contrats de concession,

IFRIC 13 : relative au programme de fidélisation des clients,

IFRIC 14 : IAS 19 – limitation de l'actif au titre de prestations définies, obligations de financement minimum et interaction.

Ces interprétations, qui n'ont pas encore été adoptées par l'Union européenne, ne devraient pas avoir d'impact sur les capitaux propres ou le résultat de la société.

2. INFORMATIONS SUR LES POSTES DU BILAN

2.1. Prêts et créances sur la clientèle

2.1.1 : Variations des valeurs brutes

	31/12/06	Acquisitions	Diminutions	Transferts	31/12/07
Immobilisations de crédit-bail immobilier	848 255	54 641	79 893	6 217	829 040 ⁽¹⁾
Immobilisations de crédit-bail mobilier	15 213	817	1 839	-	14 191 ⁽²⁾
Comptes de la clientèle ⁽³⁾	7 214	304	-	2 857	10 375 ⁽³⁾
Créances rattachées	23 794	15 630	14 237	-2 857	22 330 ⁽⁴⁾
TOTAL DES VALEURS BRUTES	894 476	71 212	95 969	6 217	875 936

En milliers d'Euros

2.1.2 : Variations des amortissements et provisions

	31/12/06	Augmentations	Diminutions	Transferts	31/12/07
Immobilisations de crédit-bail immobilier	350 001	64 782 ⁽⁵⁾	63 981 ⁽⁶⁾	-	350 802 ⁽⁷⁾
Immobilisations de crédit-bail mobilier	7 182	1 982	1 756	-	7 408 ⁽⁸⁾
Comptes de la clientèle	1 718	30	278	1 970	3 440
Créances rattachées	11 817	3 808	3 172	-1 970	10 483
TOTAL	370 718	70 602	69 187	-	372 133

En milliers d'Euros

2.1.3 : État récapitulatif des prêts et créances sur la clientèle (opérations de crédit-bail)

Libellé	Valeurs brutes	Amortissements et/ou provisions cumulés	Valeurs nettes
Immobilisations de crédit-bail immobilier	829 040	350 802	478 238
Immobilisations de crédit-bail mobilier	14 191	7 408	6 783
Sous-total immobilisations	843 231	358 210	485 021
Comptes de la clientèle	10 375	3 440	6 935
Créances rattachées	22 330	10 483	11 847
Sous-total clientèle et créances rattachées	32 705	13 923	18 782
TOTAL	875 936	372 133	503 803

En milliers d'Euros

2.1.4 : Échéances de l'encours financier de crédit-bail

	D<=3mois	3 m<D<=1an	1 an<D<=5ans	D>5ans	Total
Opérations de crédit-bail et assimilées	13 486	42 652	210 108	218 092	484 338

En milliers d'Euros

2.2. Immeubles de placements

2.2.1 : Variations des valeurs brutes

	31/12/06	Augmentations	Diminutions	Transferts	31/12/07
Immeubles de placement	182 935 ⁽⁹⁾	77 789	14 022	-4 629	242 073 ⁽¹⁰⁾
Comptes de la clientèle	262	273	-	-	535
Créances rattachées	4 382	5 387	4 153	-1 588	4 028
TOTAL	187 579	83 449	18 175	-6 217	246 636

En milliers d'Euros

2.2.2 : Variations des amortissements et dépréciations

	31/12/06	Augmentations	Diminutions	Transferts	31/12/07
Amortissements des immeubles de placement	34 476	4 097	131	1 309	39 751
Dépréciations sur immeubles de placement	4 968	493	730	-	4 731 ⁽¹¹⁾
Comptes de la clientèle	226	229	-	-	455
Créances rattachées	1 763	1 334	244	-1 309	1 544
TOTAL	41 433	6 153	1 105	-	46 481

En milliers d'Euros

(1) Dont immobilisations en cours 78 476 K€ et immobilisations non louées 880 K€.

(2) Dont immobilisations en cours 2 021 K€.

(3) Ce poste comprend, en particulier, les comptes courants avec la clientèle ouverts au titre des opérations de crédit-bail immobilier. Ces comptes courants fonctionnent dans le cadre du déroulement normal de ces contrats (dont créances douteuses 5 760 K€).

(4) Dont créances douteuses 15 770 K€.

(5) Dont dépréciations sur immobilisations de crédit-bail 881 K€.

(6) Dont reprise dépréciations sur immobilisations non louées 469 K€.

(7) Dont dépréciations sur immobilisations de crédit-bail 1 023 K€ et dont dépréciation des immobilisations non louées 274 K€.

(8) Dont dépréciations sur immobilisations de crédit-bail mobilier 70 K€.

(9) Dont immobilisations en cours 6 013 K€.

(10) Dont immobilisations en cours 34 056 K€.

(11) Les dépréciations sur immeubles de placement d'un montant de 4,7 M€ (par rapport à une valeur nette comptable de 197,6 M€) ont été déterminées dans une optique de conservation durable, incluant une possibilité de baisse des valeurs locatives.

2.2.3 : État récapitulatif des immeubles de placement

En milliers d'Euros

Libellé	Valeurs brutes	Amortissements et/ou provisions cumulés	Valeurs nettes
Immeubles de placement	242 073	44 482	197 591 ⁽¹⁾
Sous-total immeubles	242 073	44 482	197 591
Comptes de la clientèle	535	455	80
Créances rattachées	4 028	1 544	2 484
Sous-total clientèle et créances rattachées	4 563	1 999	2 564
TOTAL	246 636	46 481	200 155

La valeur nette comptable des immeubles de placement s'établit à 197,6 M€ au 31 décembre 2007. À cette date, sur la base des taux de capitalisation des loyers ci-dessous, actuellement pratiqués :

- 5 % pour les immeubles situés dans Paris et à Neuilly-sur-Seine,
- 6 % pour les immeubles situés à Lille,
- 8 % pour les restaurants de chaîne,
- 6 % pour tous les autres immeubles,

la plus-value latente des immeubles de placement en exploitation ressort à 134,1 M€, avant dépréciations d'un montant de 4,7 M€ (cf. § 2.2.2).

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

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

2.3. Immobilisations propres

En milliers d'Euros

	31/12/06	Augmentations	Diminutions	Transferts	31/12/07
Immobilisations corporelles propres	985	149	47	-165	922
Amortissements sur immobilisations corporelles propres	785	99	44	-153	687
Valeur nette comptable des immobilisations corporelles propres	200	50	3	-12	235
Immobilisations incorporelles propres	-	23	-	165	188
Amortissements sur immobilisations incorporelles propres	-	26	-	153	179
Valeur nette comptable des immobilisations incorporelles propres	-	-3	-	12	9

Les immobilisations corporelles propres (235 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 2007 :

En milliers d'Euros

	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes
<i>Créances (crédit-bail)</i>			
1/ Comptes de la clientèle	10 375	3 440	6 935
<i>Dont créances douteuses</i>	<i>5 760</i>	<i>3 440</i>	<i>2 320</i>
2/ Créances rattachées	22 330	10 483	11 847
Produits à recevoir	1 469	-	1 469
Créances de moins de 3 mois	5 091	-	5 091
Créances douteuses (y compris produits à recevoir douteux)	15 770	10 483	5 287
TOTAL	32 705	13 923	18 782
<i>Créances (immeubles de placement)</i>			
1/ Comptes de la clientèle	535	455	80
<i>Dont créances douteuses</i>	<i>535</i>	<i>455</i>	<i>80</i>
2/ Créances rattachées	4 028	1 544	2 484
Produits à recevoir	1 467	-	1 467
Créances de moins de 3 mois	292	-	292
Clients douteux (y compris produits à recevoir douteux)	2 269	1 544	725
TOTAL	4 503	1 999	2 564

(1) Dont immobilisations en cours : 34 056 K€.

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

En milliers d'Euros

	D<=3mois	3 m<D<=1an	1 an<D<=5ans	D>5ans	Total
Créances clients crédit-bail	6 560	4 543	220	7 459	18 782
Créances clients location simple	419	919	776	370	2 484
TOTAL	6 979	5 462	998	7 829	21 266

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

	31/12/06	Augmentations	Diminutions	31/12/07
Crédit-bail	21 324	14 443	14 237	21 530
Immeubles de placement	2 862	2 507	2 565	2 804
TOTAL	24 186	16 950	16 802	24 334

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

- Provisions sur créances :

En milliers d'Euros

	31/12/06	Dotations	Reprises/Transfert	31/12/07
Crédit-bail	13 535	3 838	3 450	13 923
Immeubles de placement	1 989	1 563	1 553	1 999
TOTAL	15 524	5 401	5 003	15 922

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

2.5. Instruments financiers (actif)

À l'actif, les instruments financiers détenus se décomposent comme suit au 31 décembre 2007 :

2.5.1 : Instruments dérivés de couverture

En milliers d'Euros

	31/12/06	Augmentations	Diminutions	31/12/07
Instruments de couverture de taux d'intérêts (caps)	1 297	146	-	1 443
Instruments de couverture de taux d'intérêts (swaps)	2 756	2 305	-	5 061
TOTAL	4 053	2 451	-	6 504

2.5.2 : Actifs financiers disponibles à la vente

En milliers d'Euros

	31/12/06	Augmentations	Diminutions	31/12/07
Actifs financiers ⁽¹⁾	37 096	16 058	20 092	33 062
TOTAL	37 096	16 058	20 092	33 062

2.5.3 : Participation dans les entreprises mises en équivalence

En milliers d'Euros

	31/12/06	Augmentations	Diminutions	31/12/07
PHRV	48 586	6 212	-	54 798
TOTAL	48 586	6 212	-	54 798

2.6. Titres mis en équivalence

En milliers d'Euros

	% de détention	Valeurs nettes des titres détenus	Quote-part de résultat	Contribution au résultat	Contributions aux réserves consolidées groupe
PHRV	30,34	54 798	4 878	3 136	35 789

2.7. État

En milliers d'Euros

Impôt différé actif

- Sur provisions Organic et Participation 146
- Sur provision retraite 271
- Sur autres provisions 58

TOTAL 475

(1) Le cas échéant, les titres non cotés sont retenus à la VNC.

2.8. Comptes de régularisation et actifs divers

Les comptes de régularisation s'analysent comme suit, au 31 décembre 2007 :

	<i>En milliers d'Euros</i>
• Produits à recevoir	171
• Charges constatées d'avance	97
• Prime d'émission d'emprunt	25
• Divers	23
TOTAL	316

Le poste « Autres actifs » comprend les éléments suivants :

	<i>En milliers d'Euros</i>	<i>En milliers d'Euros</i>
	Brut	Provision-Amortissement
État	736	-
Partenaires	3	-
Débiteurs divers	15	-
Personnel	493	-
Dépôts de garantie	161	-
TOTAL	1 408	-
		Net
		736
		3
		15
		493
		161
		1 408

Récapitulatif :

	<i>En milliers d'Euros</i>
• Comptes de régularisation	316
• Autres actifs	1 408
TOTAL	1 724

2.9. Écarts d'acquisition

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.

2.10. Emprunts et dettes financières

Les emprunts et dettes financières sont comptabilisés au coût amorti.

- Emprunts obligataires :

Un emprunt obligataire de 30 490 K€ a été contracté en 1998 pour une durée de 10 ans et à un taux d'intérêt de 5,30 % l'an.

En 1999, un emprunt obligataire de 35 000 K€ a été contracté pour une durée de 10 ans à un taux d'intérêt variable EURIBOR 3 M + 0,40 %.

- Autres emprunts :

Au 31 décembre 2007, les emprunts à plus d'un an s'élevaient à : 200 427 K€ ; dont 119 330 K€ sont à plus de cinq ans et 190 026 K€ sont à moins d'un an.

Ces emprunts ne sont pas garantis.

- Tableau récapitulatif :

	<i>En milliers d'Euros</i>					Total
	D<=3mois	3 m<D<=1an	1 an<D<=5ans	D>5ans	Intérêts courus	Total
Instruments de couverture (swaps)	-	-	119	-	-	119
Total du bilan						119
Comptes et emprunts à terme	160 087	23 502	73 978	114 330	2 337	374 234
Dettes sur établissements de crédit à vue	1 437	-	-	-	142	1 579
Total du bilan						375 813
Titres du marché interbancaire	-	-	-	5 000	-	5 000
Titres de créances négociables	-	5 000	7 000	-	219	12 219
Obligations	-	-	65 490	-	771	66 261
Swaps intérêts à payer	-	-	-	-	82	82
Total du bilan						83 562
Total : dettes représentées par un titre	161 524	28 502	146 587	119 330	3 550	459 493
Total du bilan						459 493

2.11. Impôts courants

État impôt sur les sociétés : 4 375 K€

2.12. Impôts différés passifs

En milliers d'Euros

	31/12/06	31/12/07
Au titre du retraitement d'un crédit-bail souscrit par COFITEM-COFIMUR	306	280
Au titre du retraitement de la réserve latente issue du secteur soumis à l'IS	32	30
Au titre de l'apport d'une branche de crédit-bail	111	1
Au titre du retraitement des instruments financiers	2 561	2 601
Au titre du retraitement des actions propres	-	105
Au titre du retraitement de franchise de loyer accordée en secteur location simple	511	446
TOTAL	3 521	3 463

2.13. Comptes de régularisation et passifs divers

Les « comptes de régularisation » comprennent les éléments suivants :

	En milliers d'Euros
• Charges à payer	3 843
• Produits perçus d'avance (dont 1 111 K€ : subventions d'investissement)	2 321
• Divers	189
Sous-Total	6 353

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

• Fournisseurs	8 008
• État (TVA collectée : 5 311)	5 343
• Pool	1 257
• Organismes sociaux/Personnel	213
• Divers	55
• Dépôts de garantie	23 075
Sous-Total	37 951

Récapitulatif :

• Comptes de régularisation	6 353
• Passifs divers	37 951

TOTAL 44 304

2.14. Provisions pour risques et charges

En milliers d'Euros

	31/12/06	Dotation	Reprise	31/12/07
Provisions pour risques et charges	7 652	20	3 129	4 543
Provisions pour impôts sur plus-value à long terme	344	-	344	-
TOTAL	7 996	20	3 473	4 543

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

	31/12/06	31/12/07
Réserve légale	5 103	6 079
Réserve facultative	1 814	1 814
Réserves recyclables ⁽¹⁾	11 280	5 891
(Actions propres)	-738	-617
Réserve latente	2 357	1 920
Autres réserves ⁽²⁾	43 439	70 150
Report à nouveau	8 014	28 226
TOTAL	71 269	113 463

(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 257K € et Provision gros travaux : 0 K€.

2.16. Impact des normes IAS 32 et 39 sur la situation d'ouverture au 1^{er} janvier 2005

En milliers d'Euros

Actif	31/12/04	Impact	01/01/05	Passif	31/12/04	Impact	01/01/05
Actions propres	480	-480	-	Emprunts	331 919	3 342	335 261
Titres cotés	43 100	9 646	52 746	Réserves	44 439	4 178	48 617
Titres non cotés	84	-	84	IDP	585	1 813	2 398
Caps	-	562	562	Résultat	15 881	395	16 276
TOTAL	43 664	9 728	53 392	TOTAL	392 824	9 728	402 552

2.17. Échéance des caps et des swaps (encours notionnel)

En milliers d'Euros

	A - 3 mois	3 mois - 1 an	1 an - 5 ans	A + 5 ans
Contrats d'échange de taux d'intérêt (swaps)	-	-	111 732	50 000
Contrats de garantie de taux plafond (caps)	-	55 000	120 000	-
TOTAL	-	55 000	231 732	50 000

2.18. Rapprochement du tableau des flux de trésorerie avec le bilan

En milliers d'Euros

	31/12/07	31/12/06	31/12/05
<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>			
Banque de France	49	49	49
Établissements de crédit	21 879	9 996	9 118
OPCVM	336	614	233
TOTAL TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	22 215	10 610	9 351
<i>Bilan</i>			
Banque de France	49	49	49
Établissements de crédit	21 879	9 996	9 118
Intérêts à recevoir	114	90	38
TOTAL CRÉANCES SUR ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	21 993	10 086	9 156

3. INFORMATIONS SUR LE HORS-BILAN

Les engagements hors-bilan se composent de :

En milliers d'Euros

	31/12/06		31/12/06	
	Reçus	Donnés	Reçus	Donnés
Engagements de financement reçus d'établissements de crédit	196 605	-	164 811	-
Engagements de financement en crédit-bail et en location simple	-	44 363	-	18 894
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 164 811 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 et, au 31 décembre 2006, des promesses de vente signées (avec un versement de 10 % du prix d'achat) pour des immeubles destinés à être loués en location simple.

3.3. Engagements de garantie auprès des établissements de crédit

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

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

4. INFORMATIONS SUR LE RÉSULTAT

4.1. Produit net bancaire

En milliers d'Euros

	Charges	Produits
Intérêts et produits assimilés	21 871	2 392
Activité de crédit-bail (retraités en prêts)	61 090	98 073
Sous-total opérations financières	82 961	100 465
Charges et produits sur immeubles de placement	7 696	16 856
Sous-total opérations sur immeubles de placement	7 696	16 856
Revenus des titres à revenu variable	-	-
Instruments financiers à la juste valeur	-	2 171
Actifs financiers disponibles à la vente	477	13 757
Gains nets des actifs financiers	-	13 280
Charges et produits des autres activités	-	-
Sous-total	91 134	133 249
PRODUIT NET BANCAIRE	-	42 115

4.2. Dividendes et produits nets sur titres non consolidés

En milliers d'Euros

	31/12/07
Dividendes	-
Produits nets sur cession d'instruments financiers évalués à la juste valeur	2 171
Produits nets sur cession d'actifs financiers disponibles à la vente	13 280
TOTAL	15 451

4.3. Variation de valeur des instruments financiers

En milliers d'Euros

	31/12/06	31/12/07	31/12/07 Impôt différé	Variation au 31/12/07
Variation comptabilisée par le compte de résultat	19 358	15 451	-565	14 886
Instruments financiers évalués à la juste valeur	-	-	-	-
Actifs financiers disponibles à la vente (cession effective) <i>Produits</i>	19 163	13 280	-	13 280
Instruments de taux d'intérêts	195	2 171	-565	1 606
Caps <i>Produits</i>	113	93	-9	84
Part inefficace des swaps de couverture <i>Produits</i>	82	2 078	-556	1 522

En milliers d'Euros

	Valeur nette 2006	Valeur 2007	Impôt	Réserves recyclables	Variation au 31/12/07
Variation comptabilisée par les capitaux propres	11 280	6 877	-986	5 891	-5 663
Actifs financiers disponibles à la vente <i>Actif</i>	8 671	3 155	-1 008	2 147	-6 524
Instruments de taux d'intérêts	2 883	3 766	-22	3 744	861
Part efficace des swaps de couverture <i>Actif</i>	2 034	2 417	83	2 500	466
Part efficace des caps de couverture <i>Actif</i>	849	1 349	-105	1 244	395

4.4. Charges générales d'exploitation

La ventilation est la suivante :

En milliers d'Euros

	31/12/06	31/12/07
Rémunération du personnel	2 706	2 689
Autres frais administratifs	1 009	1 228
Jetons de présence	121	151
Impôts	745	709
TOTAL	4 581	4 777

4.5. Coût du risque

Selon le règlement 91-01, 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 2007 :

	<i>En milliers d'Euros</i>
• IS exigible	8 890
• Variation d'impôts différés	53
• Impôts sur les sociétés	8 943

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

	Résultat fiscal	Résultat comptable
Secteur exonéré	4 779	4 779
Secteur soumis au taux réduit	10 430	10 430
Secteur soumis au taux de droit commun	24 564	17 971
TOTAL	39 773	33 180

Un impôt différé actif de 475 K€ a été constaté sur les charges présentant un décalage fiscal (ORGANIC, Participation...), ainsi qu'un impôt différé passif sur les retraitements de crédit-bail et de consolidation de 3 463 K€ (cf. § 2-12).

Explication de la charge de l'impôt :

	<i>En milliers d'Euros</i>
• Résultat net comptable	33 180
• Impôt société	8 943
• Résultat net comptable avant IS	42 123
• Impôt théorique	14 041
• Impôt constaté	8 943

Écart constaté **5 098**

Explication de l'écart

• Existence d'un secteur exonéré	4 779
• Impôt théorique sur ce montant	1 593
• Variation liée notamment à la mise en équivalence de PHRV	1 183
• Variation liée notamment à l'assujettissement partiel des instruments financiers	410
• Impôt sur écart de taux entre plus-value long terme et résultat	1 912

TOTAL **5 098**

5. INFORMATION SECTORIELLE

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

En milliers d'Euros

	Crédit-bail	Immeubles de Placement
Produits d'exploitation	98 073	16 856
Produits d'exploitation	89 265	16 311
Autres produits	2 198	301
Reprises de dépréciations et provisions	6 610	244
Charges d'exploitation	61 090	7 696
Dotations aux amortissements	55 189	7 082
Dotations aux provisions	3 838	255
Autres charges	2 063	359
Charges générales d'exploitation	4 137	640
Coût de la dette	12 522	6 957
Résultat d'exploitation avant amortissement immobilisations	20 324	1 563
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles		-125
Produits nets sur instruments financiers		2 171
Produits nets sur actifs financiers disponibles à la vente		13 279
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AU COMPTE DE RÉSULTAT		37 212
Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence		4 878

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 18 300 K€ et celui de l'activité sur immeubles de placement de 3 587 K€.

5.2. Niveau 2 : par secteur géographique

En milliers d'Euros

	Crédit-bail	Immeubles de Placement
Répartition des principaux actifs (VNC)	485 021	197 591
Paris – Neuilly-sur-Seine	71 893	124 239
Région Parisienne	246 833	30 655
Province	166 295	22 204
Berlin	-	20 493

5.3. Information sectorielle complémentaire

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⁽¹⁾ :

En %

	Restauration	Distribution	Hôtellerie	Bureaux	Locaux technologiques	Matériel	Divers	TOTAL
Crédit-bail	28,53	1,91	16,76	30,42	14,06	8,32	-	100
Immeubles de placement	-	10,02	-	49,38	40,59	-	0,01	100

- Répartition par secteur d'activité des provisions sur créances :

En %

	Restauration	Distribution	Hôtellerie	Bureaux	Locaux technologiques	Matériel	Divers	TOTAL
Crédit-bail	35,62	2,13	9,11	27,26	16,70	9,18	-	100
Immeubles de placement	-	10,49	-	49,94	45,56	-	0,01	100

6. AUTRES INFORMATIONS

6.1. Effectif et rémunérations

L'effectif moyen du groupe s'établit à 15 au 31 décembre 2007 (3 dirigeants et 12 employés) , contre 13 salariés au 31 décembre 2006.

La provision pour indemnités de départ à la retraite s'élève à 787 K€ au 31 décembre 2007, contre 647 K€ au 31 décembre 2006. Cette provision, réévaluée chaque année en fonction de l'évolution des salaires constatée au cours de l'exercice, est comptabilisée dans les conditions suivantes :

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

Les sommes allouées aux organes d'administration et de direction se sont élevées à 932 K€ au 31 décembre 2007 (76 K€ de jetons de présence et 856 K€ de rémunération des dirigeants), contre 921 K€ au 31 décembre 2006.

6-2. Rémunérations sur base d'actions

Le personnel dispose au 31 décembre 2007 d'options d'achat d'actions de la société à hauteur de 16 500 titres au total, soit 0,47 % du capital actuel de la société. Les modalités ont été fixées par le Conseil d'Administration.

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

Dans le cadre fixé par l'Assemblée Générale du 1^{er} avril 2005, 10 252 actions gratuites ont été attribuées aux salariés du groupe. 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 provisionnée en charge sur l'exercice d'acquisition, dans les comptes sociaux. Compte tenu du caractère non significatif de cette provision, elle est annulée dans les comptes consolidés. Au 31 décembre 2007, la charge ainsi comptabilisée aurait dû être de 209 K€ après IS.

(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.

Mesdames, Messieurs les 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 2007, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Anonyme COFITEM-COFIMUR établis en milliers d'euros tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

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

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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

3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels,
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

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

Fait à Paris, le 12 mars 2008

Les Commissaires aux comptes
Membres de la Compagnie de Paris

PROREVERSE
Pierre LOEPER

SEREG
Jean-Marie TOUZET

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société COFITEM-COFIMUR établis en milliers d'euros, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

1. OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

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

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

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 l'élément suivant :

la société applique les normes IAS 32 et 39 depuis le 1^{er} janvier 2005. Dans ce contexte, nous nous sommes assurés de la correcte application des règles comptables exposées dans la note 1.4.3 de l'annexe.

L'appréciation ainsi portée s'inscrit dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et a 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 à la vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Paris, le 12 mars 2008

Les Commissaires aux comptes
Membres de la Compagnie de Paris

PROREVERSE
Pierre LOEPER

SEREG
Jean-Marie TOUZET

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article 92 du décret du 23 mars 1967, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article 225-38 du Code de Commerce.

Par ailleurs en application du décret du 23 mars 1967, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Avec la société Groupement Européen de l'Immobilier :

Contrat de crédit-bail pour le financement d'un hôtel ayant produit des redevances en 2007 pour 1 089 036,28 € HT. Il convient de noter que ce contrat a été cédé par le « Groupement Européen de l'Immobilier » à la « Foncière des 6^e et 7^e Arrondissements de Paris (SIIC) » à effet au 1^{er} janvier 2008.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Fait à Paris, le 12 mars 2008

Les Commissaires aux comptes
Membres de la Compagnie de Paris

PROREVISION
Pierre LOEPER

SEREG
Jean-Marie TOUZET

RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 2007, 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 2007, 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 2007, en exécution des articles L. 225-38 et suivants du Code de Commerce, et approuve les conventions qui sont intervenues au cours de l'exercice.

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 2007. 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 28 806 728,34 € de la manière suivante :

	<u>En Euros</u>
• Bénéfice net de l'exercice	28 806 728,34
• Report à nouveau	28 226 363,72
TOTAL À RÉPARTIR	57 033 092,06
• Dividende distribué	22 825 258,50
• Dotation à la réserve légale	146 221,50
• Report à nouveau	34 061 612,06

Cette répartition correspond à un dividende de 5,50 € par action, pour les 4 150 047 actions composant le capital social.

Le dividende sera mis en paiement à compter du 4 avril 2008 par détachement du coupon n° 23 le 1^{er} avril 2008. 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 :

	<u>En Euros</u>		
Exercices	Dividende net	Avoir fiscal	Dividende brut
2002	3,12	0,43	3,55
2003	3,15	0,55	3,70
2004	3,70	-	3,70
2005	3,90	-	3,90
2006	4,10	-	4,10

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, renouvelle le mandat d'Administrateur des ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR, représentées par Monsieur Cyril LE TOUZÉ, pour une durée de 6 ans qui prendra fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

Septième résolution

Sous réserve de l'adoption de la onzième résolution, l'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, désigne Monsieur Philippe LEPARGNEUR comme Censeur, pour une durée de 3 ans qui prendra fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Huitième résolution

Sous réserve de l'adoption de la onzième résolution, l'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, désigne Monsieur Xavier OGIER DU TERRAIL comme Censeur, pour une durée de 3 ans qui prendra fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de porter le montant total des jetons de présence à 172 000 €, à charge du Conseil d'Administration d'en assurer la répartition.

Dixième 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 Entreprises d'Investissements du 14 mars 2005, reconnue par l'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'Autorité des Marchés Financiers ;
- 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 € et ne pourra vendre tout ou partie des actions ainsi acquises qu'à un prix au moins égal à 75 €, 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 AFEI reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- d'effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'Autorité des Marchés Financiers 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.

Résolutions soumises aux conditions des Assemblées Générales Extraordinaires

Onzième résolution

L'Assemblée Générale décide de limiter la durée du mandat des Censeurs à trois ans et de modifier en conséquence l'article 17 des statuts. Les Censeurs déjà nommés achèveront leur mandat au terme de leur durée initiale de désignation.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux articles L. 225-197-1 et suivants du Code de Commerce :

- autorise le Conseil d'Administration à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux de la société et des sociétés liées définies par l'article L. 225-197-2 du Code de Commerce, sachant qu'il appartiendra au Conseil d'Administration de déterminer l'identité des bénéficiaires ainsi que les conditions d'attribution des actions ;
- décide que le nombre total d'actions attribuées gratuitement ne pourra représenter plus de 1 % du capital social de la société, que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale de deux ans et que la durée minimale de l'obligation de conservation des actions par les bénéficiaires est fixée à deux ans à compter de la fin de la période d'acquisition ;
- fixe à 38 mois la durée de validité de la présente autorisation.

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de délégation, pour mettre en œuvre la présente autorisation et d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

Cette autorisation entrera en vigueur à l'issue du délai de validité de la précédente.

Treizième 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.

Volumes traités en nombre de titres et capitaux sur l'exercice 2007

Sur 12 mois, de janvier 2007 à décembre 2007 :

- la moyenne mensuelle de titres traités est de 26 679 actions,
- le montant total des capitaux échangés est de 34,2 M€.

Évolution du cours en 2007

	<i>En Euros</i>
Au 29 décembre 2006	104,00
Au 31 décembre 2007	101,00
Plus bas de l'année 2007	96,00
Plus haut de l'année 2007	120,00

Évolution du cours sur 18 mois (septembre 2006–février 2008)

			<i>En Euros</i>		
Mois	Plus haut	Plus bas	Mois	Plus haut	Plus bas
Septembre 2006	100,00	98,00	Juin 2007	112,00	103,00
Octobre 2006	102,00	99,10	Juillet 2007	110,00	98,99
Novembre 2006	104,00	100,00	Août 2007	102,00	98,00
Décembre 2006	104,00	100,00	Septembre 2007	102,00	97,00
Janvier 2007	112,00	102,00	Octobre 2007	104,00	98,50
Février 2007	118,00	107,10	Novembre 2007	99,50	96,00
Mars 2007	120,00	110,00	Décembre 2007	101,00	98,00
Avril 2007	116,00	107,50	Janvier 2008	103,00	98,00
Mai 2007	115,00	107,00	Février 2008	103,50	98,00

PATRIMOINE IMMOBILIER

CRÉDIT-BAIL

Les engagements nets de crédit-bail de COFITEM-COFIMUR s'élevaient à 485 M€ au 31 décembre 2007, contre 504,3 M€ au 31 décembre 2006. Ils se répartissent de la manière suivante :

Par secteur d'activités

Secteurs	2007	
	Montants	%
Hôtels (principalement Région Parisienne)	188,10 M€	38,80 %
Restauration – loisirs	98,60 M€	20,30 %
Bureaux (essentiellement Paris et Région Parisienne)	93,70 M€	19,30 %
Surfaces Commerciales	57,70 M€	11,90 %
Locaux Technologiques	37,10 M€	7,70 %
Matériel	6,80 M€	1,40 %
Divers	3,00 M€	0,60 %

Par localisation géographique⁽¹⁾

Secteurs	2007	
	Montants	%
Paris – Neuilly	71,90 M€	15,00 %
Région Parisienne	244,40 M€	51,10 %
Province	161,90 M€	33,90 %

LOCATION SIMPLE

Le patrimoine de location simple de COFITEM-COFIMUR s'élève à 197,60 M€ au 31 décembre 2007, contre 141,10 M€ au 31 décembre 2006. Il se répartit de la manière suivante :

Par secteur d'activités

Secteurs	2007		2006	
	Montants	%	Montants	%
Bureaux	139,00 M€	70,34 %	99,55 M€	70,55 %
Locaux commerciaux et divers	58,60 M€	29,66 %	41,55 M€	29,45 %

Par localisation géographique

Secteurs	2007		2006	
	Montants	%	Montants	%
Paris – Neuilly	124,24 M€	62,88 %	110,25 M€	78,14 %
Région Parisienne	30,66 M€	15,51 %	11,91 M€	8,44 %
Province ⁽²⁾	22,20 M€	11,24 %	18,93 M€	13,42 %
Berlin	20,49 M€	10,37 %	-	-

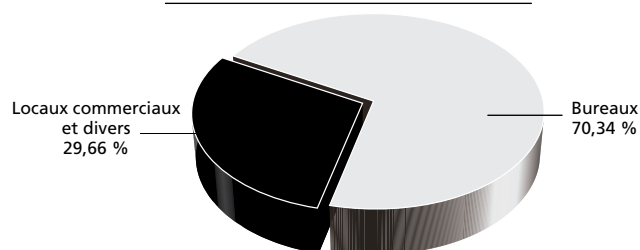
(1) Hors matériels.

(2) Les montants indiqués correspondent à hauteur de 9,2 M€ à deux immeubles dans l'agglomération lilloise, dont l'un est le siège régional de KPMG et l'autre de BOUYGUES TELECOM.

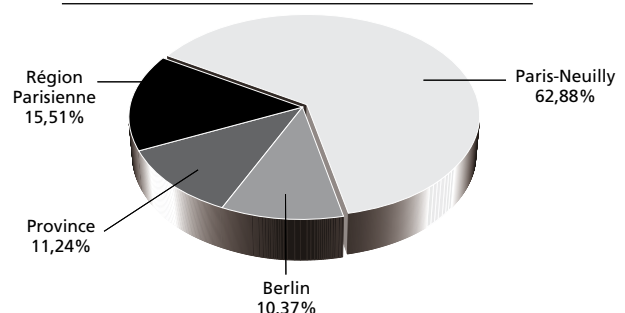
PATRIMOINE DE LOCATION SIMPLE

		Arrondissement Département	Surface en m ²	Parkings	Année ⁽¹⁾
Paris-Neuilly		Montant total⁽²⁾ : 124,24 M€			
8-10, rue Saint-Fiacre	Bureaux	2 ^e	3 059	22	1998
80, rue Bonaparte	Locaux commerciaux	6 ^e	800	-	2006
209, rue de l'Université	Bureaux	7 ^e	1 235	13	2001
76 bis, rue des Saints-Pères	Bureaux	7 ^e	140	-	2004
11 bis, rue Balzac	Bureaux	8 ^e	166	2	1988
3, rue Moncey	Bureaux	9 ^e	1 843	55	1999
52, rue de Dunkerque	Bureaux	9 ^e	1 700	-	1991
158-162, rue du Faubourg Saint-Martin	Bureaux	10 ^e	9 117	75	2002
76-78, avenue du Général Leclerc ⁽³⁾	Locaux commerciaux	14 ^e	1 400	-	2003
82-84, rue de la Procession	Bureaux	15 ^e	950	3	1992
91, boulevard Exelmans	Bureaux	16 ^e	1 238	11	2007
4, rue de Lasteyrie ⁽⁴⁾	Bureaux	16 ^e	1 400	-	1986
56, boulevard de Rochechouart ⁽⁵⁾	Locaux commerciaux	18 ^e	2 158	20	1998
249, rue de Crimée	Bureaux	19 ^e	5 500	200	1993
68, quai de Seine ⁽⁶⁾	Hôtel et restaurant	19 ^e	144 chbres	33	2005
Rotonde de Ledoux ⁽⁷⁾	Locaux commerciaux	19 ^e	1 020	-	2007
21, rue Beffroy	Bureaux	Neuilly/Seine	947	26	1987
Région Parisienne		Montant total⁽²⁾ : 30,66 M€			
Servon ⁽³⁾	Locaux commerciaux	(77)	500	80	2006
Trappes ⁽³⁾	Locaux commerciaux	(78)	450	60	2003
Montlhéry ⁽³⁾	Locaux commerciaux	(91)	450	70	2003
Corbeil	Activités et locaux commerciaux	(91)	820	25	1990
Nanterre	Bureaux et activités	(92)	4 000	20	1989
Nanterre ⁽³⁾	Locaux commerciaux	(92)	500	40	2006
Boulogne-Billancourt	Hôtel	(92)	117 chbres	30	2007
Levallois-Perret	Bureaux et locaux commerciaux	(92)	3 600	30	2007
Pierrefitte ⁽³⁾	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 ⁽³⁾	Locaux commerciaux	(95)	300	30	2003
Province		Montant total⁽²⁾ : 22,20 M€			
Hérouville St-Clair	Bureaux	(14)	1 004	-	1994
Marsannay la Côte	Locaux commerciaux	(21)	2 625	70	1991
Montbéliard	Bureaux	(25)	2 000	-	2007
Toulouse	Locaux commerciaux	(31)	220	-	1988
Bègles ZA de Tartifume	Locaux commerciaux	(33)	250	5	1990
Villeneuve d'Ornon ⁽³⁾	Locaux commerciaux	(33)	650	40	2006
Tours ⁽³⁾	Locaux commerciaux	(37)	670	40	2003
St-Etienne ⁽³⁾	Locaux commerciaux	(42)	750	80	2006
Angers	Locaux commerciaux	(49)	1 200	70	1992
Pessac ⁽³⁾	Locaux commerciaux	(50)	550	50	2006
Reims ⁽³⁾	Locaux commerciaux	(51)	650	50	2006
Nancy ⁽³⁾	Locaux commerciaux	(54)	670	70	2003
Nancy ⁽³⁾	Locaux commerciaux	(54)	700	80	2006
Marcq-en-Barœul ⁽⁸⁾	Bureaux	(59)	8 554	250	1998 et 2002
Coudekerque	Locaux commerciaux	(62)	250	20	1988
Clermont ⁽³⁾	Locaux commerciaux	(63)	700	70	2006
Rouen ⁽³⁾	Locaux commerciaux	(76)	700	60	2006
Berlin		Montant total⁽²⁾ : 20,49 M€			
Bernburgerstrasse 30/31	Bureaux	Mitte	3 500	30	2007
Taubenstrasse 10	Bureaux	Mitte	3 500	-	2007
Alte Jacobstrasse 79/80	Bureaux	Mitte	7 300	101	2007
TOTAL LOCATION SIMPLE⁽⁹⁾ : 197,60 M€					

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 2007.

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

(4) Partiellement occupé à titre de siège social.

(5) Immeuble comprenant également 1 000 m² 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.

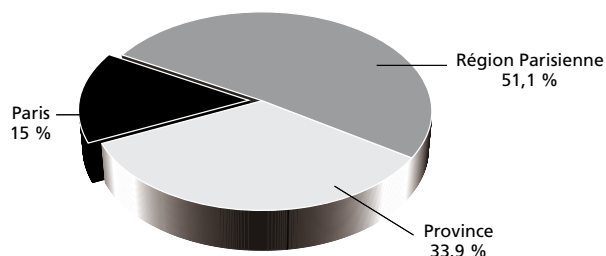
(7) Concession de longue durée de la Ville de Paris.

(8) Loué à KPMG (1^{re} tranche) et à BOUYGUES TELECOM (2^{de} tranche).

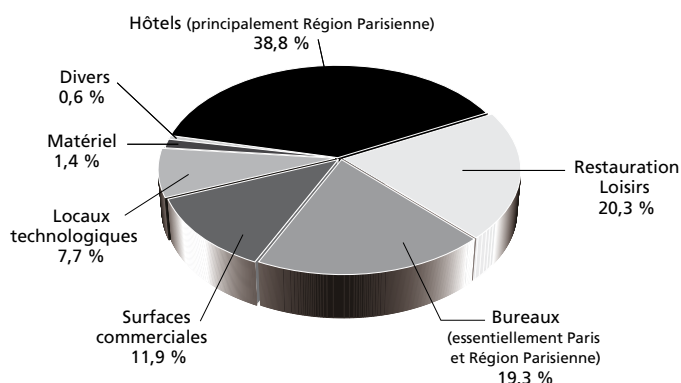
(9) Les montants indiqués sont plus élevés que ceux indiqués au bilan sous la rubrique « location simple » dans les comptes sociaux, plusieurs immeubles étant détenus au travers de filiales.

ENGAGEMENTS DE CRÉDIT-BAIL

Répartition par localisation géographique



Répartition par secteur d'activité



	Surface totale en m ²	Date entrée en jouissance
--	----------------------------------	---------------------------

1/ SURFACES COMMERCIALES - Montant Total : 57,7 M€

A-SURFACES COMMERCIALES ALIMENTAIRES

		Surface totale en m ²	Date entrée en jouissance
Aire sur Adour + Extension	(40)	3 840	01/07/1989
Boussy Saint Antoine	(91)	500	01/07/1990
Olivet	(45)	400	01/10/1991
Tilloy ⁽¹⁾	(62)	26 776	27/02/1992
Bourgoin Jallieu ⁽¹⁾	(38)	10 092	28/07/1992
Blagnac ⁽¹⁾	(31)	11 000	01/07/1993
Tullins	(74)	9 000	31/12/1993
Frouard ⁽¹⁾	(54)	6 200	01/05/1994
Champigny ⁽¹⁾	(94)	5 087	01/03/1995
Maubeuge	(59)	3 040	05/04/1995
Saint Dizier	(52)	5 822	16/10/1995
Saint Malo	(35)	8 211	29/12/1995
Mulhouse	(68)	9 200	01/03/1996
Meaux	(77)	4 400	01/10/1996
Rouen ⁽¹⁾	(76)	6 982	02/07/1997
Avrillé	(49)	1 200	01/07/1998
Fameck ⁽¹⁾	(57)	6 877	23/12/1998
Châlons sur Marne	(51)	268	01/01/1999
Drancy	(93)	262	01/01/1999
Ezanville	(95)	275	01/01/1999
Orléans	(45)	270	01/01/1999
Savigny sur Orge	(91)	265	01/01/1999
Thonon	(74)	285	01/01/1999
Villeneuve le Roi + Extension	(94)	284	01/01/1999
Viry + Extension	(91)	270	01/01/1999
Annecy	(74)	280	01/04/1999
Bourges	(18)	245	01/04/1999
Caen	(14)	265	01/04/1999
Cergy Pontoise	(95)	274	01/04/1999
Le Mans	(72)	245	01/04/1999
Poitiers	(86)	280	01/04/1999
Saint Germain en Laye	(78)	265	01/04/1999
Agen	(62)	265	01/07/1999
Avignon	(84)	265	01/07/1999
Paris 14 ^e	(75)	245	01/07/1999

	Surface totale en m ²	Date entrée en jouissance
--	----------------------------------	---------------------------

Cholet	(49)	265	01/10/1999
Istres	(13)	270	01/10/1999
Malakoff	(92)	267	01/10/1999
Pontoise	(95)	262	01/10/1999
Saint Nazaire	(44)	269	01/10/1999
Villejuif	(91)	270	01/10/1999
Carpentras	(13)	270	01/01/2000
Clermont-Ferrand	(63)	269	01/01/2000
Hagueneau	(67)	269	01/01/2000
Niort	(79)	268	01/01/2000
Paris 13 ^e	(75)	265	01/01/2000
Saint Malo	(35)	270	01/01/2000
Chateauroux	(36)	269	01/04/2000
Villemomble	(93)	264	01/04/2000
Gap ⁽¹⁾	(05)	3 500	01/04/2000
Chilly Mazarin	(91)	270	01/01/2001
Compiègne	(60)	270	01/01/2001
Périgueux	(24)	270	01/01/2001
Saint Parres aux Tertres	(10)	8 945	15/06/2001
Angers	(49)	270	01/07/2001
Persan	(60)	270	01/07/2001
Plessis Robinson	(92)	263	01/07/2001
La Seyne sur Mer	(83)	270	01/01/2002
Strasbourg Robertsau	(67)	270	01/01/2002
Granville	(50)	300	01/07/2003
Alençon	(61)	300	01/07/2003
Digne	(04)	270	01/07/2005
Guingamp	(22)	280	01/10/2005
Rouen	(76)	275	01/07/2006
Dieppe	(76)	7 643	01/07/2006
Marly les Metz ⁽¹⁾	(57)	8 900	11/07/2006
Rouen	(76)	275	19/07/2006

B-SURFACES COMMERCIALES NON ALIMENTAIRES

Osny ⁽¹⁾	(95)	1 345	01/07/1991
Arras	(62)	120	28/11/1992
Villars	(42)	9 000	15/03/1993
Grenoble	(38)	450	30/04/1993
Merignac	(33)	120	28/10/1993

		Surface totale en m ²	Date entrée en jouissance
Bruay	(62)	1 620	18/02/1994
Paris, Rue de Picpus	(75)	78	23/05/1995
Lognes	(77)	13 735	21/12/1995
Mondeville	(14)	1 800	27/12/1995
Cannes	(06)	760	19/06/1996
Rennes	(35)	760	19/06/1996
Auxerre	(89)	285	26/12/1996
Bourges	(18)	342	26/12/1996
Haguenau	(67)	1 150	26/12/1996
Paris 6 ^e	(75)	1 072	20/02/1997
Vandoeuvre ⁽¹⁾	(57)	2 076	01/06/1997
La Garde	(83)	1 200	01/07/1997
Sausheim	(67)	5 408	01/01/1998
Osny	(95)	250	01/07/1998
Boulogne	(92)	255	01/10/1998
Lorient	(56)	3 700	17/12/1998
Orléans	(45)	2 800	30/12/1998
Poitiers	(86)	2 300	30/12/1998
Lyon Bron ⁽¹⁾	(69)	13 700	24/06/1999
Corbeil	(91)	1 236	01/01/2000
Montreuil	(94)	180	01/01/2000
Blois	(41)	280	01/04/2000
Eysines	(33)	290	01/04/2000
Fresnes	(94)	270	01/07/2000
Limoges	(87)	280	01/07/2000
Vence	(06)	285	01/07/2000
Aubagne	(13)	1 750	01/10/2000
Valenciennes	(59)	2 500	01/01/2001
Angoulême	(16)	275	01/04/2001
Paris 6 ^e	(75)	150	01/10/2002

2/ HÔTELS - Montant Total : 188,1 M€

CATÉGORIE 1 ÉTOILE			
Vienne	(38)	51 ch.	01/10/1990
Martigues	(13)	51 ch.	01/01/1991
Vitrolles	(13)	51 ch.	01/01/1991
Avignon	(13)	51 ch.	01/04/1991
Gif sur Yvette	(91)	48 ch.	01/10/1991
Pontault-Combault	(77)	48 ch.	01/04/1992
Rennes	(35)	45 ch.	01/10/1992
La Queue en Brie	(77)	48 ch.	01/01/1993
Caen	(14)	52 ch.	01/01/1994
Vitrolles	(14)	52 ch.	01/01/1994
Avon	(77)	67 ch.	25/11/1999
Champigny	(94)	46 ch.	01/05/2000
Juvisy sur Orge	(91)	48 ch.	01/04/2001
Moissy Cramayel	(77)	50 ch.	01/11/2001
Mareuil les Meaux	(77)	48 ch.	01/07/2002
Chelles	(77)	52 ch.	01/01/2003
Vigneux	(91)	48 ch.	01/01/2004
Troyes	(10)	42 ch.	01/01/2004
La Roche sur Yon + Extension	(85)	72 ch.	01/04/2004
Melun	(77)	40 ch.	01/04/2004

		Surface totale en m ²	Date entrée en jouissance
Brest	(29)	61 ch.	01/04/2004
Chilly Mazarin	(91)	90 ch.	01/07/2004
Agen	(47)	69 ch.	01/07/2004
La Roche sur Yon	(85)	71 ch.	01/07/2004
Goussainville	(95)	52 ch.	01/01/2005
Albertville	(74)	63 ch.	01/01/2005
Bourg en Bresse	(01)	61 ch.	01/07/2005
Chalons en Champagne	(51)	61 ch.	01/07/2005
Limoges	(87)	61 ch.	01/07/2005
Goussainville	(95)	71 ch.	01/10/2005
Bollène	(84)	48 ch.	01/07/2006
Savigny	(77)	65 ch.	01/01/2007
Boussy Saint Antoine	(77)	60 ch.	01/01/2007
Agen	(47)	64 ch.	01/07/2007
Paris Quai de Seine	(75)	260 lits	01/07/2008
Auberge de jeunesse			
Mulhouse	(68)	64 ch.	01/01/2009

CATÉGORIE 2 ÉTOILES

Ivry sur Seine ⁽¹⁾	(94)	164 ch.	07/10/1988
Nanterre ⁽¹⁾	(92)	124 ch.	29/07/1992
Rouen	(76)	28 ch.	01/07/1993
Paris, Avenue Bosquet 7 ^e	(75)	30 ch.	01/06/1994
Roissy	(95)	270 ch.	01/04/1995
Gonesse	(95)	82 ch.	01/04/1997
Paris 19 ^e	(75)	40 ch.	01/04/2000
Meaux	(77)	52 ch.	01/05/2000
Les Mureaux	(78)	42 ch.	01/01/2001
Bordeaux Gradignan	(33)	42 ch.	01/04/2001
Rosny sous Bois	(93)	100 ch.	01/07/2001
Arras	(62)	48 ch.	01/06/2002
Valenciennes	(59)	48 ch.	02/07/2002
Aulnay	(93)	69 ch.	01/01/2003
Bobigny	(93)	80 ch.	01/04/2003
Lille	(59)	70 ch.	01/04/2003
Blois	(41)	40 ch.	01/04/2004
Sevran	(95)	48 ch.	01/04/2004
Torcy	(77)	40 ch.	01/04/2004
Nice	(06)	45 ch.	01/04/2004
Manosque	(04)	48 ch.	01/07/2004
Emerainville	(77)	50 ch.	01/01/2005
Montigny	(78)	52 ch.	01/01/2005
Sarcelles	(95)	45 ch.	01/01/2005
Goussainville	(95)	70 ch.	01/10/2005
Annecy	(74)	60 ch.	01/07/2006
Saint Ouen	(93)	104 ch.	01/01/2007
Arles	(13)	42 ch.	01/07/2007
Charleville Mézières	(08)	52 ch.	01/04/2008

CATÉGORIE 3 ÉTOILES

Paris, rue de Vaugirard 6 ^e (1)	(75)	134 ch.	01/01/1993
Roissy	(95)	220 ch.	01/04/1996
Boulogne	(92)	65 ch.	01/07/1997
Paris, rue de Miromesnil 8 ^e	(75)	44 ch.	01/01/1999

		Surface totale en m ²	Date entrée en jouissance
Levallois	(92)	38 ch.	01/07/2000
Saint Ouen l'Aumone	(95)	67 ch.	01/04/2002
Neuville + Extension	(60)	45 ch.	01/08/2002
Nanterre	(92)	85 ch.	01/01/2004
Rosny sous Bois	(93)	97 ch.	01/01/2004
Paris Villiers	(75)	55 ch.	23/11/2005
Paris République	(75)	58 ch.	23/11/2005
Deauville	(13)	35 ch.	01/07/2006
Gennevilliers	(92)	80 ch.	01/01/2007
Paris Porte d'Italie Malakoff	(92)	89 ch.	01/10/2007
Bordeaux	(33)	42 ch.	01/01/2008
Mery	(60)	70 ch.	01/10/2008
Metz	(57)	66 ch.	01/01/2009

CATÉGORIE 4 ÉTOILES

Roissy en France ⁽¹⁾	(95)	242 ch.	29/12/1992
Mesnil Amelot-Roissy ⁽¹⁾	(77)	240 ch.	01/10/1993
Strasbourg	(67)	72 ch.	01/10/1994
Paris 8 ^e (¹)	(75)	135 ch.	30/06/1996
Paris 14 ^e (¹)	(75)	797 ch.	30/06/1996
Strasbourg ⁽¹⁾	(67)	158 ch.	30/06/1996
Strasbourg	(67)	56 ch.	01/04/1999
Paris Opéra	(75)	92 ch.	01/10/2000
Bougival	(78)	178 ch.	01/04/2001
Cires	(60)	80 ch.	01/01/2004
Fontenay	(77)	41 ch.	01/01/2004
Ecoubly	(77)	80 ch.	13/02/2004
Crécy la Chapelle	(77)	50 ch.	01/01/2005

3/ RESTAURANTS ET LOISIRS - Montant Total : 98,6 M€

A-RESTAURANTS DE CHAÎNES INTÉGRÉES

Coignières + Extension	(78)	600	01/01/1990
Créteil ⁽¹⁾	(94)	700	01/10/1990
Les Mureaux + Extension	(78)	400	01/01/1991
Bordeaux	(33)	400	01/04/1992
Colmar + Extension ⁽¹⁾	(68)	400	01/04/1992
Chambourcy	(78)	400	01/10/1992
Grigny	(91)	600	01/10/1992
Hem	(59)	400	01/10/1992
Brest ⁽¹⁾	(29)	400	01/01/1993
Châlons sur Marne	(51)	400	01/01/1993
Nantes	(44)	400	01/01/1993
Arras	(62)	400	01/04/1993
La Rochelle	(17)	400	01/04/1993
Evreux	(27)	400	01/07/1993
Jouy aux Arches	(57)	400	01/07/1993
Lyon + Extension	(69)	400	01/07/1993
Metz + Extension	(57)	400	01/07/1993
Montpellier + Extension	(34)	400	01/07/1993
Bruay	(62)	400	10/07/1993
Besançon 2	(25)	705	01/10/1993
Lys les Lannois	(59)	536	01/10/1993

		Surface totale en m ²	Date entrée en jouissance
Montluçon	(03)	705	01/10/1993
Villemomble ⁽¹⁾	(93)	536	01/10/1993
Vitrolles	(13)	705	01/10/1993
Thiais	(94)	1 100	01/01/1994
Valenciennes	(59)	750	01/04/1994
Fegersheim	(67)	550	01/04/1994
Roncq ⁽¹⁾	(59)	700	01/04/1994
Beauvais	(60)	700	01/04/1994
Ollioules	(83)	600	30/06/1994
Neuilly sur Marne ⁽¹⁾	(93)	700	30/06/1994
Epinal	(88)	650	30/06/1994
Vendenheim	(67)	700	30/06/1994
Trignac	(44)	700	01/07/1994
Charleville Mézières	(8)	950	01/10/1994
Creil	(60)	300	01/10/1994
La Ville du Bois	(91)	380	01/10/1994
Villenave d'Ornon	(33)	700	31/10/1994
Angers	(49)	705	01/04/1995
Mantes la Ville + Extension	(78)	705	01/04/1995
Toulon La Garde	(83)	705	01/04/1995
Saint Quentin Fayet	(02)	413	01/04/1995
Merignac	(50)	705	30/06/1995
Frouard	(54)	705	01/07/1995
Lomme	(59)	705	01/07/1995
Suresnes	(92)	300	11/07/1995
Chalon sur Saône	(71)	705	01/10/1995
Ferney Voltaire	(01)	705	01/10/1995
Saint-Omer	(59)	700	01/10/1995
Villepinte + Extension	(93)	700	01/10/1995
Ballainvilliers	(91)	672	01/10/1995
Plaisir	(78)	470	01/10/1995
Bretigny	(91)	700	01/01/1996
Thonon	(74)	700	01/01/1996
La Queue en Brie	(94)	472	01/01/1996
Saint Priest	(69)	389	01/01/1996
Villefranche sur Saône	(69)	705	01/04/1996
Chilly-Mazarin	(91)	705	01/07/1996
Noisiel + Extension	(77)	400	01/07/1996
Saint Germain les Corbeil	(91)	700	01/07/1996
Villejust	(91)	487	01/07/1996
Bretigny sur Orge	(91)	670	01/10/1996
Servon	(77)	470	01/10/1996
Chambourcy	(78)	470	01/10/1996
Pessac	(33)	350	01/01/1997
Chilly-Mazarin	(91)	750	01/04/1997
Saint Thibault	(77)	470	01/04/1997
Montargis	(45)	400	01/04/1997
Pierrelaye	(95)	670	01/07/1997
Saint Brice	(95)	470	01/07/1997
Lomme	(59)	550	01/07/1997
Chevilly	(94)	470	01/01/1998
Lomme	(59)	500	01/07/1998
Herblay	(95)	400	01/08/1998
Bezons	(92)	470	01/10/1998
Cergy-Pontoise	(95)	470	01/04/1999
Gennevilliers	(92)	470	01/04/1999

		Surface totale en m ²	Date entrée en jouissance
Massy	(91)	470	01/04/1999
Beauvais	(60)	470	01/07/1999
Nanterre	(92)	650	01/07/1999
Rosny sous Bois	(93)	470	01/10/1999
Gonesse	(95)	400	01/10/1999
Creil	(60)	500	01/04/2000
Orléans	(45)	470	01/04/2000
Saint Thibault	(77)	550	01/10/2000
Clermont-Ferrand	(62)	500	01/04/2001
Angers	(49)	450	01/07/2001
Saint Etienne	(42)	500	01/07/2001
Nîmes	(30)	470	01/10/2001
Caen Mondeville	(14)	470	01/10/2001
Reims Thillois	(51)	500	01/04/2002
Rouen Gd Quevilly	(76)	500	01/04/2002
Eragny	(95)	980	01/04/2002
Eragny	(95)	550	01/04/2002
Bonneuil	(94)	980	01/07/2002
Lyon Saint Priest	(69)	980	01/07/2002
Nantes Saint Sebastien	(44)	980	01/07/2002
Valence	(26)	400	01/07/2002
Servon	(77)	450	01/10/2002
Argenteuil	(95)	650	01/10/2002
Ecully + Extension	(69)	550	01/10/2002
Saint Etienne	(42)	600	01/10/2002
Metz Jouy aux Arches	(57)	980	01/01/2003
Nanterre	(92)	450	01/04/2003
Villenave d'Ornon	(33)	670	01/04/2003
Viry Chatillon	(91)	900	01/07/2003
Poitiers	(86)	500	01/10/2003
Saint Etienne	(41)	750	01/02/2004
Franconville	(95)	800	01/04/2004
Rouen Nord	(76)	500	01/04/2004
Brest	(29)	500	01/07/2004
Nancy	(54)	500	01/07/2004
Massy	(91)	550	01/10/2004
Saint Brice	(95)	550	01/07/2005
Paris La Défense	(92)	700	01/01/2006
Clermont-Ferrand	(62)	550	01/07/2006
Mantes Buchelay	(95)	450	01/07/2006
Villeparisis	(77)	450	01/01/2007
Chevilly	(94)	450	01/01/2007
Angers Beaucouzé	(49)	550	01/01/2007
Saint Brice	(95)	800	01/04/2007
Bonneuil	(94)	470	01/07/2008

B-RESTAURANTS DE CHAÎNES INDÉPENDANTS OU FRANCHISÉS

Narbonne	(11)	400	01/01/1993
Puget sur Argens	(83)	400	01/01/1993
Ris-Orangis	(91)	400	01/01/1993
Cléon ⁽¹⁾	(76)	710	01/08/1993
Orléans + Extension	(45)	705	01/10/1993
Perpignan	(66)	400	01/10/1993
Quimper ⁽¹⁾	(29)	400	01/10/1993
L'Isle-Adam	(95)	380	01/01/1994
Boissy Saint Léger	(94)	705	01/04/1994

		Surface totale en m ²	Date entrée en jouissance
Niort	(79)	380	01/04/1994
Arles	(13)	700	01/04/1994
Kingersheim ⁽¹⁾	(68)	700	30/06/1994
Les Clayes sous Bois	(78)	380	01/07/1994
Collégien	(77)	700	01/07/1994
Cébazat	(63)	650	01/10/1994
Carcassonne	(11)	550	01/10/1994
Pau ⁽¹⁾	(64)	653	01/01/1995
Laval	(53)	705	01/01/1995
Ponthierry	(77)	705	01/04/1995
Cherbourg	(50)	705	01/07/1995
Mably	(69)	705	01/07/1995
Lorient	(56)	705	01/10/1995
Orgeval	(78)	705	01/10/1995
Alençon	(61)	700	01/01/1996
Dieppe	(76)	705	01/04/1996
Trans en Provence	(83)	700	01/04/1996
Villejust ⁽¹⁾	(91)	700	01/10/1996
Puteaux	(92)	550	01/01/1997
Paris 15 ^e	(75)	200	01/10/1997
La Garenne Colombes	(92)	500	01/10/1998
Toulon ⁽¹⁾	(83)	350	31/03/1999
Toulouse Labège	(31)	450	01/04/1999
Meaux	(77)	550	01/04/1999
Pontault Combault	(77)	500	01/10/1999
Caen Mondeville	(14)	980	01/11/1999
Rouen	(76)	980	01/11/1999
Annecy	(74)	450	01/07/2000
Chambray les Tours	(37)	450	01/07/2000
Bezons ⁽¹⁾	(92)	400	01/10/2000
Paris	(75)	180	01/04/2001
Noyelles Godault	(59)	980	01/07/2001
La Roche sur Yon	(85)	450	01/07/2001
Franconville	(95)	650	01/10/2002
Toulon La Valette	(83)	450	01/10/2002
Compiègne	(60)	900	01/04/2003
Béthune	(62)	950	01/04/2003
Annecy	(74)	466	01/07/2003
Toulouse	(31)	950	01/01/2004
Châlons sur Marne	(51)	480	01/04/2006
Troyes	(10)	440	01/01/2007
Toulon La Valette	(83)	460	01/07/2008
Cabries	(13)	450	01/07/2008

C-LOISIRS

Paris 15 ^e (1)	(75)	Parkings	01/07/1989
---------------------------	------	----------	------------

		Surface totale en m ²	Date entrée en jouissance
--	--	--	---------------------------------

4/ BUREAUX - Montant Total : 93,7 M€

A-PARIS ET RÉGION PARISIENNE			
Créteil	(94)	3 100	01/01/1989
Paris 14 ^e	(75)	13 278	21/09/1989
Charenton ⁽¹⁾	(94)	20 130	01/07/1993
Gif sur Yvette	(78)	1 736	14/12/1994
Paris, rue de Cambrai 19 ^e	(75)	4 500	01/10/1996
Levallois	(92)	400	01/01/1998
Paris, rue de Berri 8 ^e	(75)	390	01/04/1998
Bobigny	(93)	2 794	01/06/1998
Paris 8 ^e (¹)	(75)	501	01/07/1998
Massy	(91)	3 300	16/06/1999
Boulogne Billancourt + Extension	(92)	915	01/06/2000
Boulogne Billancourt	(92)	1 267	01/07/2000
Boulogne Billancourt	(92)	1 300	01/07/2000
Rueil ⁽¹⁾	(78)	26 984	28/02/2001
Rueil ⁽¹⁾	(78)	10 652	28/02/2001
Paris 12 ^e (¹)	(75)	20 189	01/04/2001
Clichy	(92)	4 761	01/07/2001
Clichy	(92)	4 371	01/07/2001
Torcy	(77)	4 846	15/07/2003
Clichy	(92)	5 216	01/07/2004
Clichy	(92)	864	01/07/2004
Paris	(75)	500	01/04/2005
Asnières	(92)	175	01/10/2005
Clichy	(92)	3 900	01/01/2006
Clichy	(92)	2 500	01/04/2006
Paris, rue Général Foy	(75)	560	01/07/2006
Paris, rue St Petersburg	(75)	60	12/12/2006
Melun	(77)	1 100	01/01/2007
Melun	(77)	2 360	01/01/2008

B-PROVINCE			
Saint-Étienne	(42)	500	01/01/1988
Rouen	(76)	5 000	01/07/1989
Saint Herblain	(44)	2 228	26/03/1990
Herouville Saint Clair	(14)	712	01/08/1994
Rodez	(12)	4 923	13/09/1997
Chalons sur Saône ⁽¹⁾	(71)	11 676	20/01/2000

5 / LOCAUX TECHNOLOGIQUES - Montant Total : 37,1 M€

A-PARIS ET RÉGION PARISIENNE			
Croissy	(77)	2 160	01/01/1988
Noisy le Sec	(93)	1 105	01/10/1990
Rosny sur Seine	(78)	5 100	01/07/1991
Valenton	(94)	1 119	01/04/1993
Pontoise ⁽¹⁾	(95)	4 137	01/07/1993
Roissy ⁽¹⁾	(77)	14 214	01/07/1993
Ivry	(94)	200	01/04/1994
Morangis	(91)	2 000	01/10/1994

		Surface totale en m ²	Date entrée en jouissance
--	--	--	---------------------------------

Toulouse ⁽¹⁾	(31)	10 550	21/12/1994
Douchy	(59)	2 500	01/01/1995
Paris 11 ^e	(75)	3 000	01/01/1999
Courbevoie	(92)	1 573	01/12/1999
Paris 17 ^e	(75)	10 000	01/01/2000
Aulnay sous Bois	(93)	26 500	01/01/2001
Saint Ouen	(93)	10 000	11/07/2002
Villeneuve la Garenne	(92)	1 933	27/11/2002
Saint Fargeau	(77)	7 090	01/04/2003

B-PROVINCE			
Cluses ⁽¹⁾	(74)	1 500	01/07/1989
Tours	(37)	2 880	01/04/1990
Montpellier ⁽¹⁾	(34)	9 812	27/12/1990
Avignon ⁽¹⁾	(84)	7 630	01/07/1991
Unieux	(42)	1 453	02/09/1991
Saint Egrève	(38)	2 721	10/09/1991
Sens	(89)	1 343	01/10/1992
Agen	(47)	1 300	01/04/1993
Yainville ⁽¹⁾	(76)	14 261	01/10/1993
Cluses	(74)	5 000	01/01/1994
Portet sur Garonne	(31)	4 000	01/01/1994
Le Chambon ⁽¹⁾	(42)	11 308	01/03/1994
Avignon ⁽¹⁾	(84)	300	01/04/1995
Cluses	(74)	3 500	01/01/1996
Hem	(59)	12 809	04/07/1996
Auxerre	(89)	3 000	01/01/1997
Clermond-Ferrand	(63)	3 000	01/01/1997
La Suze sur Sarthe	(72)	18 358	22/12/1997
Pessac	(33)	5 000	01/04/1998
Villaines la Juhel ⁽¹⁾	(53)	5 000	21/10/1998
Bourgoin Jallieu ⁽¹⁾	(38)	751	11/01/1999
Le Pouzin ⁽¹⁾	(07)	21 000	29/04/1999
Montauban ⁽¹⁾	(82)	10 000	05/05/1999
Gemenos ⁽¹⁾	(13)	25 535	01/07/1999
Lyon ⁽¹⁾	(69)	833	30/11/1999
Angers	(49)	2 600	01/01/2005
Cluses	(74)	5 000	01/01/2007

6/ CLINIQUE - Montant Total : 3 M€

Thonon les Bains ⁽¹⁾	(74)	5 541	01/04/1990
Nantes ⁽¹⁾	(44)	4 154	01/01/1991
Paris 16 ^e (¹)	(75)	9 368	01/01/1997

7/ MATÉRIEL - Montant Total : 6,8 M€

TOTAL GÉNÉRAL DES ENCOURS NETS			
DE CRÉDIT-BAIL : 485 M€			

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

1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Renseignements divers

Dénomination, siège social

La dénomination sociale est COFITEM-COFIMUR.

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

Le siège social est situé :

184, rue de La Pompe 75116 PARIS

Tél : 01 53 70 77 77 - Fax : 01 53 70 77 78

Site internet : www.cofitem-cofimur.fr

Forme et nationalité

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

Législation de l'Émetteur

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

Durée

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

Documents sociaux

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^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Objet social

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

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

Organisation - Filiales

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

Les relations entre les deux entités ne sont pas formalisées, elles conservent donc leur autonomie l'une par rapport à l'autre. Le lien existant entre elles provient d'un actionariat en partie commun constitué de compagnies d'assurances présentes dans le capital de ces sociétés depuis l'origine du groupe en 1984. En outre, COFITEM-COFIMUR détenait 30,30 % du capital de PHRV au 31 décembre 2007, qu'elle consolide désormais par mise en équivalence.

Parallèlement à son patrimoine propre, la société développe un patrimoine immobilier par l'intermédiaire de filiales. Au cours de l'exercice, la SC DU MONT DE MARS qui portait l'immeuble situé 56, boulevard de Rochechouart à Paris 18^e, loué à DARTY, a été transformée en société anonyme pour devenir la FONCIERE COFITEM et s'est vue apporter par COFITEM-COFIMUR l'ensemble hôtelier du bassin de la Villette situé 68, quai de la Seine à Paris 19^e, comportant un restaurant La Criée et un hôtel exploité en franchise sous l'enseigne Holiday Inn Express par la SAS HÔTELIERE DE LA VILLETTE, filiale de COFITEM-COFIMUR.

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

Ces sociétés sont consolidées par intégration globale.

Répartition statutaire des bénéfices

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

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

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

Une telle répartition s'opèrera, en principe, par parties égales, ou bien, de sorte que le montant cumulé des sommes réintégréés 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.

Dividende global et par action, au cours des cinq dernières années :

En Euros

Exercices	Dividende net	Avoir fiscal	Dividende brut
2002	3,12	0,43	3,55
2003	3,15	0,55	3,70
2004	3,70	-	3,70
2005	3,90	-	3,90
2006	4,10	-	4,10

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)

Composition du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration comptait 12 membres dont 9 Administrateurs et 3 Censeurs à la fin de l'exercice 2007.

Le Conseil d'Administration est composé de représentants des actionnaires détenant plus de 5 % du capital, notamment les groupes AGF, ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR, AZUR-GMF, 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.

Le Conseil d'Administration comprend au moins deux membres indépendants : Messieurs Michel DUFIEF et Xavier LEHMAN.

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
Luc GUINEFORT	Président depuis 1984 Échéance du mandat en cours : 2012	Mandats exercés au cours de l'exercice : Président Directeur Général de la FONCIÈRE DES 6 ^E ET 7 ^E ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et de PHRV Président du Conseil d'Administration de la FONCIÈRE COFITEM et de la SAS GEI Administrateur de RISQUE & SÉRÉNITÉ et de la SAS SEHPB Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Président Directeur Général de SIIC DE PARIS Administrateur et Vice-Président de SIIC DE PARIS 8 ^e Président Directeur Général de RESTAURATION-INVESTISSEMENT et de RISQUE ET SÉRÉNITÉ Administrateur de LOCAMUR-SOFIGROS et de SOPHIA
Olivier RICÉ	Directeur Général depuis 2002 Echéance du mandat en cours : 2008	Mandats exercés au cours de l'exercice : Directeur Général de la FONCIÈRE COFITEM Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR au Conseil d'Administration de la SAS GEI Administrateur de RISQUE & SÉRÉNITÉ et de la FONCIÈRE COFITEM Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Président Directeur Général de VENDÔME-VICTOIRES Président du Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS 8 ^e Directeur Général Délégué de SIIC DE PARIS et de RESTAURATION-INVESTISSEMENT Représentant permanent de SIIC DE PARIS 8 ^e au Conseil d'Administration de COFITEM-COFIMUR et de SIIC DE PARIS
Guy de SOUCY	Directeur Général Délégué depuis 2003 Echéance du mandat en cours : 2009	Mandats exercés au cours de l'exercice : Président Directeur Général de RISQUE & SÉRÉNITÉ Administrateur de la FONCIÈRE COFITEM et de la SAS GEI Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Directeur Général Délégué de RESTAURATION-INVESTISSEMENT Administrateur de RMH Représentant permanent de GEI au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS Représentant permanent de RISQUE & SÉRÉNITÉ au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS 8 ^e

Noms	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
Matthieu FEFFER	Administrateur depuis 2004 Membre du Comité d'Audit Échéance du mandat en cours : 2012	Mandats exercés au cours de l'exercice : Président du Conseil d'Administration de FINEUROPE CONVERTIBLE Président et Directeur Général de GENERALI Actions Diversifiées, et de EPARC CONTINENT Directeur Général de GENERALI Thalia Investments Administrateur de GENERALI Gestion, de GENERALI Investissement, de la SEHPB Censeur de RISQUE & SÉRÉNITÉ, de SIIC DE PARIS et de SIIC DE PARIS 8 ^e Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Secrétaire Général de GENERALI Finances Président du Conseil de Surveillance de ZURICH Gestion Privée, d'ASSURYS Services Représentant permanent de ZURICH International au Conseil de Surveillance de ZURICH Consulting Services Président du Conseil d'Administration de ZURICH Epargne Représentant permanent de GENERALI Assurances Vie aux Conseils de GENERALI Trésorie et de GENERALI Euro 7/10 ANS Administrateur de SOPHIA, Représentant de ZURICH Assurances au Conseil d'AQUABOULEVARD DE PARIS Administrateur de GENERALI Actions Diversifiées Censeur de PHRV et de GENERALI
François THOMAZEAU	Administrateur depuis 2000 Échéance du mandat en cours : 2012	Mandats exercés au cours de l'exercice : Directeur Général de ALLIANZ Holding France Directeur Général Délégué et Administrateur de AGF Président Directeur Général de AGF International Président du Conseil d'Administration de ACAR, AGF Afrique, ALLIANZ Belgium Insurance, AGF Brasil Seguros, AGF Holdings UK, AGF Insurance, Compañía COLOMBIANA DE INVERSION COLSEGUROS, ADRIATICA DE SEGUROS, INMOBILIARA DRIAVENA Président du Conseil de Surveillance de AGF Private Equity Président du Conseil d'Administration de CHÂTEAU LAROSE TRINTAUDON Vice Président du Conseil d'Administration de AGF RAS Holding Vice Président du Conseil de Surveillance de EULER HERMÈS Vice Président Administrateur Délégué de MONDIAL ASSISTANCE AG Administrateur Directeur Général Délégué de AGF Holding Administrateur de AGF Asset Management, AGF Vie, AGF IART, ALLIANZ Alternative Asset Management, ALLIANZ Seguros y Reaseguros, ALLIANZ Mena Holding (Bermuda) Ltd, CARENE, PHRV, FONCIÈRE DES 6 ^E ET 7 ^E ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), GIE ALLIANZ Investment Management Paris, PROTEXIA France, THOMPSON CLIVE (Jersey n°3) Ltd. Membre du Conseil de Surveillance de ALLIANZ Nederland Groep, GIE AGF Informatique et LOCINDUS Représentant permanent d'AGF, Administrateur de Banque AGF Représentant permanent d'AGF Holding, Administrateur de BOLLORÉ Censeur de NOAM Europe Expansion

Noms	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
François THOMAZEAU (suite)	Administrateur depuis 2000 Échéance du mandat en cours : 2012	Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Représentant permanent d'AGF Vie, Administrateur de BOLLORÉ Membre du Conseil de Surveillance de ARSA BV, W Finance Administrateur de SIIC DE PARIS Président du Conseil d'Administration de ADRIATICO DE SEGUROS, AGF Belgium Holding, AGF Bénélux, Caisse de retraite AGF, et IMMOBIARA DRIAVENA Vice Président du Conseil d'Administration d'AGF Brasil Seguros Directeur Général d'AGF IART Administrateur d'AGF Assurances Financières Membre du Directoire de HOLLAND BELEGGINGSGROEP Membre du Conseil de Surveillance de ZA Leven, ZA Schade Administrateur d'EUROPE EXPANSION, RESTAURATION-INVESTISSEMENT
AGF-VIE	Administrateur depuis 2000 Échéance du mandat en cours : 2012	Représentée par Xavier OGIER DU TERRAIL jusqu'au 30 juin 2007
ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR représentées par Cyril LE TOUZÉ	Administrateur depuis 2002 Échéance du mandat en cours : 2008	Mandats exercés au cours de l'exercice : Président de ASSOCIATIONS MUTUELLES LE CONSERVATEUR et des ASSURANCES MUTUELLE LE CONSERVATEUR Président Directeur Général de CONSERVATEUR FINANCE Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Président de UBR Directeur des marchés du CIC Chargé de Mission au CIC Administrateur des ASSOCIATIONS MUTUELLES LE CONSERVATEUR, ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR, CONSERVATEUR FINANCE, CIC Lyonnaise de Banque, de CIC Securities Censeur de la SICAV UNION PLUS
GENERALI FRANCE ASSURANCES VIE représentées par Éric LE GENTIL	Administrateur depuis 1999 Membre du Comité d'Audit Échéance du mandat en cours : 2012	Mandats exercés au cours de l'exercice : Directeur Général de ASSURANCE France GENERALI Administrateur de ASSURANCE France GENERALI, GENERALI Vie et GENERALI IARD Représentant permanent de GENERALI IARD au Conseil d'Administration de EUROP ASSISTANCE Holding et SICAV GENERALI Investissement Représentant permanent de ASSURANCE France GENERALI au Conseil d'Administration de GENERALI Investments France et de E-CIE Vie Représentant permanent de ASSURANCE France GENERALI au Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DES MURS Membre du Conseil de Surveillance de Fonds de Garantie des Assurés contre la défaillance des Sociétés d'Assurances de Personnes Membre de l'Investment Advisory Board de GENERALI Investments S.p.A Membre du Comité d'Orientation de MANTRA

Noms	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
GENERALI FRANCE ASSURANCES VIE représentées par Éric LE GENTIL (suite)	Administrateur depuis 1999 Membre du Comité d'Audit Échéance du mandat en cours : 2012	Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Président de OHJ NOVACY Administrateur de GF Participations, GPA IARD, GPA Vie, La FÉDÉRATION CONTINENTALE, CONTINENT Holding, CONTINENT IARD, GIE GENERALI Systèmes Informatiques Représentant permanent au Conseil d'Administration de GENERALI Assurances Vie de Européenne de Protection Juridique, GENERALI Assurances IARD et NORECO Représentant permanent de GENERALI France au Conseil d'Administration de GENERALI Assurances Vie et GENERALI Finances Membre du Conseil de Surveillance de GENERALI Gestion Privée
GMF ASSURANCES représentées par Bruno LEGROS	Administrateur depuis 2007 Échéance du mandat en cours : 2013	Mandats exercés au cours de l'exercice : Président Directeur Général de FONCIÈRE MALESHERBES COURCELLES et de SÉCURITÉ PIERRE INVESTISSEMENT Gérant de PRONY Immobilier et de PRONY Pierre 1 Membre du Conseil de Gérance de SCE du CHÂTEAU BEAUMONT et de SCE du CHÂTEAU BEYCHEVELLE Administrateur de GRANDS MILLÉSIMES DE FRANCE Membre du Conseil de Surveillance à l'étranger de TOKAJ HETZSOLO Représentant permanent de ASSURANCES MUTUELLES DE FRANCE Gérant de la SCI SÉCURITÉ PIERRE et de la SCI SOCICA Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de ARBF, de BOISSY Finances et BOISSY Obligations Représentant permanent de GMF Vie au Conseil d'Administration de BOISSY Sécurité et au Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS, FONCIÈRE LFPI et Société FONCIÈRE DES RÉGIONS Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Représentant permanent de AZUR Vie Gérant de la SCI SÉCURITÉ PIERRE et de la SCI SOCICA Représentant permanent de AZUR Assurances IARD au Conseil d'Administration de BOISSY Finances, AZUR GMF Obligations et SIIC DE PARIS Administrateur de ARBF, de ARFLOR Gérant de la Société SOCICA Représentant permanent de AZUR GMF Mutuelles d'Assurances Associées au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS Représentant permanent de AZUR Vie au Conseil d'Administration de GECINA Représentant permanent de GMF au Conseil d'Administration de SOCANO 3 et de FORETS GESTION

Noms	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
GMF VIE représentée par Sophie BEUVADEN	Administrateur depuis 1984 Membre du Comité d'Audit Échéance du mandat en cours : 2012	<p>Mandats exercés au cours de l'exercice :</p> <p>Président Directeur Général de GRANDS MILLESIMES DE France</p> <p>Président de COVEA PART</p> <p>Directeur Général Délégué de AZUR-GMF, MAAF ASSURANCES et MAAF ASSURANCES SA.</p> <p>Administrateur de SAS SEHPB</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de FONCIERE LFPI 2</p> <p>Membre du Comité de Gérance de SCE DU CHÂTEAU BEYCHEVELLE et SCE DU CHÂTEAU BEAUMONT</p> <p>Administrateur à l'étranger de ASSURANCES MUTUELLES D'EUROPE, AME LIFE LUX, AME LUX SA, CREDEMASSICURAZIONI S.P.A., CREDEMVITA S.P.A., CSE ICO, CSE Insurance Services, CSE Safeguard, GMF Financial</p> <p>Membre du Directoire de MAAF Vie</p> <p>Représentant permanent de AZUR-GMF au Comité de Surveillance de COVEA Finance</p> <p>Représentant permanent de ASSURANCES MUTUELLES DE FRANCE au Conseil d'Administration de AZUR Patrimoine</p> <p>Représentant permanent de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE au Conseil d'Administration de FONCIERE MALESHERBES COURCELLES et SECURITE PIERRE INVESTISSEMENT</p> <p>Représentant permanent de COVEA FINANCE au Conseil d'Administration de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE</p> <p>Représentant permanent de GMF Assurances au Conseil d'Administration de PHRV</p> <p>Représentant permanent de GMF Vie au Conseil d'Administration de BOISSY Actions Japonaises, BOISSY Actions Françaises, BOISSY Moyen Terme et FONCIÈRE DES 6^E ET 7^E ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)</p> <p>Représentant permanent de LA SAUVEGARDE au Conseil d'Administration de BOISSY Finances</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</p> <p>Président du Conseil d'Administration de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE, FIDELIA ASSISTANCE et MAAF GESTION</p> <p>Administrateur à l'étranger de AZURITALIA et ASSICURAZIONI, AZURITALIA VITA, AZUR MULTIMARROS et AZUR VIDA</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance à l'étranger de TOKAJ HETZSOLO</p> <p>Représentant permanent de AZUR-GMF au Conseil d'Administration de FILASSISTANCE INTERNATIONAL</p> <p>Représentant permanent de AZUR Vie au Conseil d'Administration de GMF Vie</p> <p>Représentant permanent de ALSACIENNE Vie au Conseil d'Administration de BOISSY Gestion</p> <p>Représentant permanent de AZUR ASSURANCES IARD au Conseil d'Administration de AZUR Vie et SECURITE PIERRE INVESTISSEMENT</p> <p>Représentant permanent de GMF Vie au Conseil d'Administration de AZUR GMF Actions Asiatiques, AZUR GMF Actions Françaises, AZUR GMF Moyen Terme, AZUR GMF Actions Européennes, GMF Recouvrement, PRONY Pierre I, GECINA et RESTAURATION-INVESTISSEMENT</p> <p>Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS</p> <p>Représentant permanent de AZUR Vie au Conseil de GMF Vie</p> <p>Représentant permanent de LA SAUVEGARDE au Conseil de BOISSY Finance.</p>
ZÜRICH VERSICHERUNGS-GESELLSCHAFT représentée par Cristian CANIS	Administrateur depuis 2004 Échéance du mandat en cours : 2012	Aucun autre mandat exercé au cours de l'exercice ni au cours des cinq dernières années.

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.

Les membres du Conseil d'Administration reçoivent, plusieurs jours avant la réunion du Conseil, les principaux éléments du dossier qui leur sera soumis.

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 quatre 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 2007 : développement de la FONCIERE COFITEM, 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, Matthieu FEFFER, Éric LE GENTIL, ainsi que Alain LE VÉEL, chargé du Contrôle Interne au sein de COFITEM-COFIMUR.

Le Comité 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.

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'ajoutant au jeton de présence ordinaire des Administrateurs concernés.

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.

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.

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 et la cellule d'analyse du risque. 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 achevée début 2006 du « Strasbourg », immeuble de plus de 9 000 m² situé rue du Faubourg Saint-Martin à Paris 10^e, à côté de la gare TGV Est, ainsi que la construction de l'ensemble hôtelier situé sur le bassin de la Villette à Paris 19^e, achevée début 2008, se sont déroulées conformément aux calendriers prévus.

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

Au 31 décembre 2007, hors immeubles en restructuration et immeubles de Berlin vacants en quasi-totalité, le taux de vacance du patrimoine était non significatif.

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

Risques de taux et de marché

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

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

Sur la base de la situation au 31 décembre 2007, une hausse moyenne des taux d'intérêt de 100 points de base au-delà de 4,684 % (taux Euribor 3 mois à fin décembre 2007), aurait un impact positif sur le cash-flow de 1 260 K€. COFITEM-COFIMUR dispose de contrats de garantie de taux plafond de 2,9 à 6,0 % (caps) pour un encours notionnel de 175 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 intégralement provisionnées.

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 2007, 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.

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 représentent un montant modeste. Elles s'élevaient au 31 décembre 2007 à 252 K€.

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 trimestriel (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 l'intégration dans le système comptable des encours de crédit-bail repris de SIIC DE PARIS et la prise en compte des filiales allemandes liées aux investissements à Berlin.

Au cours de l'exercice, des séances spéciales du Comité d'Audit ont également été consacrées à ces opérations.

Le Président du Conseil d'Administration
Luc GUINEFORT

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

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société COFITEM-COFIMUR 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 du Conseil d'Administration 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 2007.

Il appartient au Président du Conseil d'Administration de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société.

Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme d'exercice professionnel applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne 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 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 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.

Fait à Paris, le 12 mars 2008

Les Commissaires aux comptes
Membres de la Compagnie Régionale de Paris

PROREVERSE
Pierre LOEPER

SEREG
Jean-Marie TOUZET

Rémunération des mandataires sociaux et programme de stock-options

Jetons de présence

Des jetons de présence de 11 000 € ont été versés à chacun des Administrateurs. 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 : 174 081 € (y compris jetons de présence)
- Olivier RICHER, Directeur général : 284 650 €
- Guy de SOUCY, Directeur général délégué : 248 256 €

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 bénéficié également des dispositifs mis en place pour l'ensemble des salariés :

- attribution gratuite d'actions en fonction de l'ancienneté et d'autres critères (soit 1 150 actions pour chacun des trois dirigeants),
- accord de participation et d'intéressement, PEE.

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 : soit 1 an de salaires pour 10 ans d'ancienneté et proportionnelle à l'ancienneté en deçà. Ce dispositif concerne également tous les salariés.

Stock-options

Les mandataires sociaux et salariés de la société bénéficient de plans de stock-options dans les conditions suivantes au 31 décembre 2007 ⁽¹⁾ :

	Plan n° 5	Plan n° 8
Date de l'Assemblée Générale	14 mai 1997	30 mars 2006
Dates du Conseil d'Administration	01/08/97- 22/10/02- 01/02/06	
Nombre total d'actions pouvant être achetées :	50 000	10 000
- par les mandataires sociaux	48 000	10 000
- par les salariés	2 000	-
Point de départ de l'exercice des options	Dès attribution	-
Durée du plan	10 ans	10 ans
Prix d'acquisition	30,49 € 46,52 €	-
Nombres total d'actions acquises au 31 décembre 2007	43 500	-
Options de souscription ou d'achat d'actions annulées durant l'exercice	néant	-
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes	6 500	-
Options consenties durant l'exercice aux mandataires sociaux	-	-
Options levées durant l'exercice par les mandataires sociaux Monsieur Guy de SOUCY, Directeur général délégué	727	-
Options consenties durant l'exercice aux salariés	-	-
Options levées durant l'exercice par les salariés	2 000	-

Intérêts des dirigeants

Les dirigeants n'ont pas d'intérêt significatif dans le capital de l'émetteur ni dans celui d'une société qui en détient le contrôle, ni dans celui d'une filiale de l'émetteur ou chez un client ou un fournisseur de l'émetteur.

Aucun prêt ou garantie n'a été accordé ou constitué en faveur des membres des organes d'administration ou de direction.

Le nombre d'actions détenues par les dirigeants, non compris les actions relevant du programme d'attribution gratuite, était le suivant au 31 décembre 2007 :

- Luc GUINEFORT, Président du Conseil d'Administration : 45 116 et 1 781 détenues au travers du PEE
- Olivier RICHÉ, Directeur général : 6 874 et 3 754 détenues au travers du PEE
- Guy de SOUCY, Directeur général délégué : 4 504 et 525 détenues au travers du PEE

Les opérations⁽²⁾ 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	727	1 139
Montant en K€	33,8	114,4

Intéressement du personnel

Au 31 décembre 2007, l'effectif de COFITEM-COFIMUR était de 15 personnes. Le personnel dispose d'un PEE, qui fait l'objet d'un abondement de la société, au travers duquel les salariés détenaient 12 174 actions.

La société a également mis en place un accord de participation à titre volontaire et un accord d'intéressement complémentaire, ce dernier en 2004.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale du 1^{er} avril 2005 a mis en place un programme d'attribution gratuite d'actions dans les conditions suivantes :

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

(1) Les autres plans sont arrivés à échéance au cours des précédents exercices.

(2) Hors PEE.

Au cours de l'année 2006, 1 970 actions avaient été attribuées. En 2007, le Conseil d'Administration a décidé l'attribution de 6 750 actions d'une valeur de 668 K€. Ces attributions ont bénéficié à l'ensemble des salariés, y compris les dirigeants.

	Ensemble des salariés, y compris dirigeants	Nombre et valeur des actions attribuées aux 10 salariés les mieux dotés	Nombre et valeur des actions attribuées aux dirigeants et mandataires sociaux	Valeur unitaire de l'action (cours au jour de l'attribution)
<u>Au cours de l'année 2007</u>				
Nombre	6 750	6 150	3 450	99,01 €
Valeur	668 K€	609 K€	342 K€	

Commissariat aux comptes

Honoraires des Commissaires aux comptes

En € H.T.	SEREG				PROREVISE			
	Montants		%		Montants		%	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Commissariat aux comptes	33 500	29 750	82 %	95 %	33 500	29 750	100 %	95 %
Missions accessoires	7 300	1 600	8 %	5 %	-	1 600	-	5 %
Sous-total	40 800	31 350	100 %	100 %	33 500	31 350	100 %	100 %
Autres prestations	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	40 800	31 350	100 %	100 %	33 500	31 350	100 %	100 %

3. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL

Composition du capital

Au 31 décembre 2007, après paiement du dividende en actions début 2007, le capital se compose de 4 150 047 actions de 15 € et s'élève à 62 250 705 €.

À la connaissance de la société, il n'existait pas de nantissement du capital au 31 décembre 2007.

Capital potentiel

L'Assemblée Générale du 6 juillet 2006 a délégué au Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois, la possibilité d'augmenter le capital de la société avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans la limite de 100 M€. Le Conseil d'Administration du même jour a fait usage de cette délégation dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire de 49 398 174 €, prime d'émission incluse. D'éventuelles nouvelles augmentations de capital pourraient être décidées par le Conseil d'Administration dans la limite de 50 601 826 € et avant le 6 septembre 2008.

Il n'existe aucune autre 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
2003	Émission de 288 157 actions suite à la fusion-absorption de RESTAURATION-INVESTISSEMENT	15 €	-	47 932 065 €	3 195 471
2004	Néant	-	-	-	-
2005	Création de 96 339 actions suite à l'apport de branche de SIIC DE PARIS 8 ^e	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

Actions auto-détenues

L'Assemblée Générale du 27 mars 2007 a autorisé la mise en œuvre d'un programme de rachat dans les conditions suivantes :

Titres concernés	Actions de capital
Pourcentage de rachat maximum de capital autorisé par l'Assemblée Générale	5 % du capital (compte tenu des titres déjà détenus)
Prix autorisés :	
Prix d'achat unitaire maximum	110 €
Prix de vente minimum	75 €
Objectifs par ordre de priorité	<ul style="list-style-type: none"> Assurer l'animation du marché au travers d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de Déontologie de l'AFEI, reconnu par l'AMF Assurer la couverture des options d'achat d'actions aux salariés préalablement autorisées par des Assemblées Générales antérieures ou de programmes d'attribution d'actions Conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange, dans le cadre d'opérations financières ou de croissance externe
Durée du programme	18 mois maximum – 26 septembre 2008

À la date du 31 janvier 2008, date d'élaboration du présent rapport, le bilan de sa mise en œuvre était le suivant :

- Nombre d'actions détenues en début de programme : 15 753
- Nombre de titres achetés : 5 966
- Nombre de titres vendus : 5 761
- Nombre de titres transférés : 1 712
- Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois : 0
- Nombre de titres détenus au 1^{er} février 2008 : 14 246
- Valeur comptable du portefeuille : 1 055 K€
- Valeur de marché du portefeuille : 1 417 K€

Les mouvements par objectif ont été les suivants :

	Nombre détenu au 1 ^{er} avril 2007	Nombre acheté	Valeur	Nombre vendu	Valeur	Nombre transféré	Nombre détenu au 1 ^{er} février 2008
Contrat de liquidité	64	5 921	604 K€	-4 761	-492 K€	-	1 224
Couverture des attributions	15 689	45	4 K€	-	-	-2 712	13 022
Croissance externe	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	15 753	5 966	-	-4 761	-	-2 712	14 246

Un nouveau programme de rachat sera soumis à l'Assemblée Générale du 27 mars 2008 dans les conditions suivantes :

Titres concernés	Actions de capital
Pourcentage de détention maximum de capital autorisé par l'Assemblée Générale	5 % du capital
Prix autorisés :	
Prix d'achat unitaire maximum	110 €
Prix de vente minimum	75 €
Objectifs par ordre de priorité	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer l'animation du marché au travers d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de Déontologie de l'AFEI, reconnu par l'AMF • Assurer la couverture des options d'achat d'actions aux salariés préalablement autorisées par des Assemblées Générales antérieures ou de programmes d'attribution d'actions • Conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange, dans le cadre d'opérations financières ou de croissance externe
Durée du programme	18 mois maximum – 26 septembre 2009

Droits de vote, franchissement 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.

Répartition du capital et des droits de vote

La société comptait environ 400 actionnaires au 31 décembre 2007. En mars 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 % du capital et des droits de vote de la société. La répartition du capital de la société était la suivante au 31 décembre 2007, aucun changement significatif n'étant intervenu depuis lors :

Actionnaires	Nombre d'actions	Capital	Droits de Vote
Groupe AGF ALLIANZ	842 148	20,29 %	20,37 %
Groupe AZUR-GMF	757 114	18,24 %	18,31 %
Groupe ZURICH	514 822	12,41 %	12,45 %
Groupe GENERALI	375 000	9,04 %	9,07 %
AVENIR ET INVESTISSEMENT	300 000	7,23 %	7,25 %
FONCIÈRE DES 6 ^E ET 7 ^E ARDTS DE PARIS (SIIC)	296 117	7,14 %	7,16 %
Groupe LE CONSERVATEUR	277 686	6,69 %	6,72 %
Actions propres	14 804	0,36 %	-
Public	772 356	18,61 %	18,68 %
Nombre total d'actions	4 150 047	100,00 %	100,00 %

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. En août 2006, le Groupe ZURICH a franchi à la baisse le seuil de 15 % du capital de la société et en décembre 2006, la FONCIÈRE DES 6^E ET 7^E ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) a franchi à la hausse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la société.

Tableau d'évolution de l'actionnariat sur trois ans :

Actionnaires	En %		
	Part du capital en 2004	Part du capital en 2005	Part du capital en 2006
Groupe AGF-ALLIANZ	20,02	20,01	20,00
Groupe AZUR-GMF	18,24	17,98	17,98
Groupe GENERALI	19,56	18,37	15,42
Groupe ZURICH	15,88	14,92	12,78
Groupe LE CONSERVATEUR	6,69	6,59	6,59
FONCIÈRE DES 6 ^E ET 7 ^E ARDTS DE PARIS (SIIC)	-	-	6,81
Public	19,13	21,77	19,99
Actions auto-détenues	0,49	0,36	0,44

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

Faits exceptionnels et litiges

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

Politique d'investissement

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

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

Politique d'information

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

N° DE RUBRIQUE *	INFORMATIONS	RAPPORT ANNUEL	
		Pages	
1	PERSONNES RESPONSABLES	64	
2	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	4	
3	INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	5	
4	FACTEURS DE RISQUE	53-55	
5	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR		
	Histoire et évolution de la société	3,46-47	
	Investissements	6, 39-45	
6	APERÇU DES ACTIVITÉS		
	Principales activités	3, 5-9	
	Principaux marchés	3, 5-9, 39-45	
7	ORGANIGRAMME	13, 46-47	
8	PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS	9, 39-45, 53-55	
9	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT		
	Situation financière	6-7	
	Résultat d'exploitation	6-7, 29-30	
10	TRÉSORERIE ET CAPITAUX	6-7, 17-18, 27-28	
11	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	62	
12	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	9	
13	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	-	
14	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET SURVEILLANCE		
	ET DE DIRECTION GÉNÉRALE	4, 48-51	
15	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES	56-58	
16	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	53	
17	SALARIÉS	4, 31, 57-58	
18	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	8, 60-62	
19	OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS	34	
20	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR		
	Informations financières historiques ⁽¹⁾	10-31	
	Informations financières pro forma	-	
	États financiers	-	
	Vérifications des informations financières historiques annuelles	32-33	
	Date des dernières informations financières	-	
	Informations financières et autres	-	
	Politique de distribution des dividendes	7, 9, 47	
	Procédures judiciaires ou d'arbitrage	62	
Changement significatif de la situation financière ou commerciale	-		

* Règlement CE n° 809/2004 du 29 avril 2004.

(1) 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 2005 figurant aux pages 10 à 31 du Document de référence de l'exercice 2005 déposé auprès de l'AMF le 27 mars 2006,
- les comptes consolidés et sociaux et les rapports des contrôleurs légaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2006 figurant aux pages 10 à 31 du Document de référence de l'exercice 2006 déposé auprès de l'AMF le 21 mars 2007.

N° DE RUBRIQUE *	INFORMATIONS	RAPPORT ANNUEL Pages
21	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES Capital social Acte constitutif et statuts	58-62 46
22	CONTRATS IMPORTANTS	-
23	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	-
23	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	62
25	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	13, 46-47

* Règlement CE n° 809/2004 du 29 avril 2004.

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

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. »

Luc GUINEFORT

Le 21 mars 2008



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 21 mars 2008, conformément à l'article 212-13 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce document de référence a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité des signataires.



8-10, rue Saint-Fiacre / 33-35, rue du Sentier - 75002 Paris
3 100 m² de bureaux - 22 parkings

COFITEM - COFIMUR

184, rue de la Pompe

75116 Paris

Tél : 01 53 70 77 77

Fax : 01 53 70 77 78

www.cofitem-cofimur.fr

Cofitem-Cofimur est cotée sur Euronext Paris (CFTM.PA, code ISIN FR0000034431)