

PROJETS LOCATIFS



114, route de la Reine et 46, rue de Billancourt  
Boulogne Billancourt 92  
*Hôtel 3\* Courtyard by Marriott de 115 chambres*  
*Livraison 2011*

*Le Métropolitain*  
43/45, rue Louise Michel et 20, rue Anatole France  
Levallois-Perret 92  
*2 778 m<sup>2</sup> de bureaux et 578 m<sup>2</sup> de commerces*  
*Disponibles à la location fin 2010*

# COFITEM - COFIMUR

## Rapport Annuel 2008



7, rue du Docteur Lancereaux - Paris 8<sup>e</sup>  
*1 534 m<sup>2</sup> de bureaux*  
*Disponibles à la location fin 2009*



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

---

## Rapport annuel de l'exercice 2008

## SOMMAIRE

---

	<i>Pages</i>
<i>ACTIVITÉ DE COFITEM-COFIMUR</i>	3
<i>ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ</i>	4
<i>QUELQUES DONNÉES RÉSUMÉES</i>	5
<i>RAPPORT FINANCIER</i>	6
<i>Rapport de gestion à l'Assemblée Générale</i>	6
<i>Bilan et compte de résultat sociaux</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>	34
<i>Résolutions soumises à l'Assemblée Générale</i>	37
<i>COFITEM-COFIMUR ET LA BOURSE</i>	39
<i>PATRIMOINE IMMOBILIER</i>	40
<i>RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX</i>	47
<i>SOMMAIRE AMF</i>	67
<i>DOCUMENT DE RÉFÉRENCE</i>	68

## ACTIVITÉ DE COFITEM-COFIMUR

---

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

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

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

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

Par rapport à la concurrence, la politique de COFITEM-COFIMUR vise à privilégier les interventions dans les domaines qui présentent un développement satisfaisant, en ciblant sa clientèle sur les opérateurs les plus dynamiques. Ses principaux engagements se situent au 31 décembre 2008 dans les secteurs de l'hôtellerie (43,8 %), de la restauration à thème (19,9 %), des bureaux (17,4 %), des commerces (10,5 %), des locaux technologiques (6,6 %).

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 à Paris 18<sup>e</sup>, loué à Darty, la restructuration lourde du « Strasbourg », immeuble de plus de 9 000 m<sup>2</sup>, situé en face de la gare TGV Est au 158-162, rue du Faubourg Saint-Martin à Paris 10<sup>e</sup>, loué à la SNCF, ou à travers la construction d'un ensemble immobilier comportant une auberge de jeunesse (St Christopher's Inn), un hôtel Holiday Inn Express, ainsi qu'un restaurant La Criée, situé sur le bassin de la Villette à Paris 19<sup>e</sup>.

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
AGF 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 Eric LE GENTIL
ZURICH VERSICHERUNGS-GESELLSCHAFT	Administrateur représentée par Barbara STUBER
AVENIR & INVESTISSEMENT <sup>(1)</sup>	Administrateur représentée par Jean-Paul DUMONT

#### Censeurs

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

### COMITÉ D'AUDIT

---

Président : Michel DUFIEF

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

### COMITÉ DE RÉFLEXION STRATÉGIQUE (à compter du 11/02/09)

---

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

### L'ÉQUIPE DE COFITEM-COFIMUR

---

Luc GUINEFORT	Président du Conseil d'Administration	
Olivier RICHÉ	Directeur Général	
Guy de SOUCY	Directeur Général Délégué	
Alain LE VÉEL (à compter du 11/02/09)	Directeur Général Délégué (Secrétaire Général jusqu'au 11/02/09)	
Arnaud POMEL (à compter du 11/02/09)	Directeur Général Délégué	
Guillaume CHAMINADE	Patricia LAFON	Isabelle ROBERT
Jacques CHEA (Fondé de pouvoirs)	Sophie NAHM	Laurence ROBIN (Dir. Comptabilité)
Anne-Sophie DEHAY	Solange NATAF	Xavier SIZARET (Secrétaire du CA)
Frédéric GUILLET (Dir. Informatique)	Stéphane PEREZ	

### 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 & GUERARD TUILLET ASSOCIÉS	Suppléant Suppléant

---

(1) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 31 mars 2009.

## QUELQUES DONNÉES RESUMÉES

### 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)
	En millions d'Euros				En Euros	
<b>Exercice 2008 (IFRS)</b>	<b>14,32<sup>(2)</sup></b>	<b>20,07<sup>(1)</sup></b>	<b>15,01</b>	<b>16,96</b>	<b>4,50</b>	<b>4,50</b>
Exercice 2007 (IFRS)	20,90 <sup>(3)</sup>	19,85	28,81	37,10	5,50 <sup>(8)</sup>	5,50 <sup>(8)</sup>
Exercice 2006 (IFRS)	20,10 <sup>(4)</sup>	18,80	37,74	42,60	4,10	4,10
Exercice 2005 (IFRS)	17,00 <sup>(5)</sup>	17,00	15,60	18,52	3,90	3,90
Exercice 2004	15,80 <sup>(6)</sup>	15,80	15,22	18,51	3,70	3,70
Exercice 2003	12,60 <sup>*(7)</sup>	12,60	11,88	14,20	3,15	3,70
Exercice 2002			10,16	11,71	3,12	3,55
Exercice 2001			10,08	10,71	3,25	3,45
Exercice 2000			10,07	10,07	3,35	3,35
Exercice 1999			9,69	9,69	3,28	3,28
Exercice 1998			9,15	9,15	3,20	3,20
Exercice 1997			8,66	8,66	3,12	3,12
Exercice 1996			8,47	8,47	3,05	3,05
Exercice 1995			6,34	6,34	3,05	3,05
Exercice 1994			6,16	6,16	3,05	3,05
Exercice 1993			6,03	6,03	3,05	3,05
Exercice 1992			4,72	4,75	3,05	3,09
Exercice 1991			4,30	4,30	2,97	2,97
Exercice 1990			3,77	3,77	2,77	2,77
Exercice 1989			3,33	3,33	2,54	2,54
Exercice 1988			2,88	2,88	2,29	2,29
Exercice 1987			2,33	2,33	1,98	1,98
Exercice 1986			1,82	1,82	1,69	1,69
Exercice 1985			0,63	0,63	1,34	1,34

\* Données pro forma à titre indicatif.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ENGAGEMENTS DE CRÉDIT-BAIL

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

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

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

(3) Y compris la production 2003 de l'ex RESTAURATION-INVESTISSEMENT dont l'absorption a entraîné une augmentation de l'encours net de crédit-bail de 98,1 M€.

### Historique du capital

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

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

	En millions d'Euros
<b>Exercice 2008<sup>(2)</sup></b>	<b>21,53</b>
Exercice 2007	16,10
Exercice 2006 <sup>(1)</sup>	14,01
Exercice 2005	9,88
Exercice 2004	9,99
Exercice 2003	9,47
Exercice 2002	7,72
Exercice 2001	4,95
Exercice 2000	4,49
Exercice 1999	3,29
Exercice 1998	1,94
Exercice 1997	1,45

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

(2) Y compris 1,3 M€ de loyers perçus par la FONCIÈRE COFITEM et 0,7 M€ par les filiales de Berlin.

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

	En millions d'Euros
<b>Exercice 2008</b>	<b>84,31</b>
Exercice 2007	78,46
Exercice 2006	78,12
Exercice 2005	59,63
Exercice 2004	55,35
Exercice 2003	53,31
Exercice 2002	51,35

(1) Y compris amortissements de crédit-bail.

Le résultat des opérations courantes de COFITEM-COFIMUR a progressé en 2008 pour atteindre 20 M€ et la capacité d'autofinancement, amortissements du crédit-bail inclus, a progressé de 78,5 M€ à 84,3 M€.

En revanche, la conjoncture très dégradée à partir du 4<sup>e</sup> trimestre 2008 a nécessité la dotation de provisions pour dépréciation des titres des foncières pour 16,6 M€. Après prise en compte d'éléments exceptionnels positifs, le bénéfice net se trouve ainsi réduit à 15,1 M€. Il vous sera proposé de reprendre 3,7 M€ sur le report à nouveau ainsi diminué à 30,5 M€, pour permettre la distribution d'un dividende ordinaire de 4,50 € par action, contre 4,30 € au titre de l'exercice précédent(2).

### Crédit-bail immobilier

Les encours de crédit-bail de 479,5 M€ au 31 décembre 2008, contre 486,6 M€ au 31 décembre 2007 sont composés d'une part, des anciens encours de SIIC DE PARIS (ex-IMMOBANQUE) en extinction et d'autre part, d'un crédit-bail tourné essentiellement vers l'hôtellerie et la restauration en développement, plus dynamique.

Les encours issus de SIIC DE PARIS, de grande qualité mais à très faible marge, continuent à décroître rapidement tandis que la production nouvelle essentiellement dans le secteur de l'hôtellerie et de la restauration, où COFITEM-COFIMUR dispose d'un fonds de commerce ancien et d'un savoir-faire reconnu, a atteint 60,3 M€ en 2008, contre 54,5 M€ en 2007 et 42,5 M€ en 2006.

Un dossier de bureaux qui avait nécessité des provisions en 2007 a pu être réglé favorablement en 2008, mais un dossier hôtelier a dû faire l'objet de provisions. Les impayés ont été entièrement provisionnés. Les hôtels sont bien situés et leur prix de revient à la chambre particulièrement bas pourrait faciliter leur remplacement en cas de dégradation de la signature.

Le patrimoine du crédit-bail est très réparti. Aucun groupe de clients, même en comptant le client et ses franchisés pour un seul risque, ne représente plus de 8 % des encours totaux. En sus, sur chaque client les risques sont répartis sur plusieurs sites.

### Produits de location simple

Votre Société a perçu 13,6 M€ de loyers et environ 5,9 M€ de dividendes de ses participations dans les foncières. Ainsi, les revenus en provenance de la location simple ont atteint 19,5 M€, contre 16,1 M€ en 2007.

Y compris les loyers perçus par les filiales (FONCIÈRE COFITEM et SCI de Berlin), les loyers consolidés se sont élevés à 15,6 M€ sur l'exercice. Au total, les loyers et dividendes à caractère foncier atteignent ainsi 21,5 M€.

Le patrimoine français de la Société était loué à 99 % en 2008. Le patrimoine du Groupe était loué à 96 % en incluant Berlin.

En outre, trois opérations en développement à Paris, Boulogne-Billancourt et Levallois-Perret qui se déroulent favorablement ont pesé sur les résultats 2008 et contribueront aux résultats à partir de 2010 et 2011.

Les trois immeubles de bureaux en développement dans le centre de Berlin (Mitte), à travers les filiales COFITEM TAUBENSTRASSE, COFITEM JACOBSTRASSE et BERNBURGER, pour près de 15 000 m<sup>2</sup> et 20 M€ de prix de revient, devraient être loués à près de 75 % (taux d'occupation financière) dans le courant de 2009, compte tenu de la négociation en cours avec un organisme dépendant de l'État fédéral allemand sur la Taubenstrasse. En 2008, seuls les immeubles de la Bernburgerstrasse et de l'Alte Jakobstrasse étaient loués à 60 %.

En 2008, COFITEM-COFIMUR a acquis pour 10,3 M€ un immeuble vide de 1 300 m<sup>2</sup> de bureaux, situé rue du Docteur Lancereaux à Paris 8<sup>e</sup>. Les travaux de rénovation ont débuté fin 2008, de sorte que cet immeuble entièrement rénové et qui disposera de quelques parkings en sous-sol, sera proposé à la location début 2010.

Les permis de construire des immeubles de Boulogne-Billancourt (hôtel Courtyard Marriott de 115 chambres) et de Levallois-Perret (2 800 m<sup>2</sup> de bureaux et 570 m<sup>2</sup> de commerces) ont été obtenus fin 2008 et les travaux d'une durée prévisionnelle de 2 ans ont débuté. Ces opérations, conduites à travers les SCI COFITEM BOULOGNE et COFITEM LEVALLOIS, seront achevées début 2011.

Votre Société a pris une participation de près d'un tiers du capital de la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY, constituée conjointement avec PHRV et la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) qui est devenue fin 2008 propriétaire d'un important ensemble immobilier situé rue des Saints-Pères et rue du Pré-aux-Clercs à Paris 7<sup>e</sup>, destiné à être restauré. Le prix de revient de l'ordre de 7 500 € / m<sup>2</sup> est clairement inférieur aux transactions précédentes constatées dans le 7<sup>e</sup> arrondissement.

Au cours de l'exercice, l'immeuble du 209, rue de l'Université à Paris 7<sup>e</sup> a été cédé avec une plus-value nette de 4,95 M€. Également, COFITEM-COFIMUR a mis en location l'hôtel de 144 chambres Holiday-Inn Express (exploité par la SAS HÔTELIÈRE DE LA VILLETTE) et le

---

(1) 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.

(2) Auquel s'ajoutait un complément exceptionnel de 1,20 € versé au titre de la plus-value réalisée sur la vente de SIIC DE PARIS.



restaurant La Criée de La Villette (exploité par la SARL LA VILLETTE FOOD) qui ont commencé à être contributeurs de loyers à partir du second semestre. En incluant les produits tirés de l'activité exercée par les filiales de COFITEM-COFIMUR dans ces locaux, le rendement de cette opération est immédiatement supérieur à 7 % des capitaux investis. Le rendement ne sera perçu en année pleine qu'en 2009. Aucun départ de locataire n'a eu lieu au cours de l'exercice dans les immeubles en patrimoine. Le bail de la rue Saint-Fiacre a été prorogé moyennant une hausse de loyer de 20 %.

COFITEM-COFIMUR a fait expertiser l'essentiel de son patrimoine de location simple. Ces expertises qui portent sur plus de 85 % de ce patrimoine sont le cas échéant complétées par une évaluation interne. Elles aboutissent à une plus-value latente du patrimoine de location simple de 105 M€ au 31 décembre 2008. Cette plus-value latente n'est pas reprise dans le résultat de COFITEM-COFIMUR, ni dans les fonds propres.

Les immeubles du patrimoine de COFITEM-COFIMUR sont donc comptabilisés à leur coût historique dans les comptes sociaux et consolidés.

En outre, au cours de l'exercice la Société a décidé de comptabiliser les frais d'acquisition des immeubles de location simple en charges de l'exercice et a appliqué cette nouvelle méthode comptable rétroactivement à compter de l'exercice 2005.

## Participations

COFITEM-COFIMUR possède des participations dans des sociétés foncières dont les principales sont PHRV à hauteur de 30,3 %, la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) pour 8,7 %, EUROSIC pour 6,5 % et FONCIÈRE PARIS FRANCE pour 12,5 %.

Si pour PHRV, la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et FONCIÈRE PARIS FRANCE, détenues dans une optique à long terme et dont le prix de revient au bilan est inférieur à l'actif net réévalué, aucune provision n'a été nécessaire, il a semblé prudent de provisionner les titres EUROSIC sur une base multicritères qui tient compte du cours de bourse et du dernier actif net réévalué publié, diminué d'un coefficient tenant compte d'aléas conjoncturels. Toutes les autres lignes de titres ont été provisionnées au cours de bourse, nécessitant au total 16,6 M€ de provisions. Les actifs nets des sociétés foncières détenues sont largement supérieurs à leur prix de revient.

## Résultat

Le bénéfice net de 15,1 M€, après 16,6 M€ de provisions sur titres, se trouve ainsi au niveau de celui de 2005 (15,6 M€) et très inférieur à celui de 2006 (37,7 M€) et à celui de 2007 (28,8 M€), auxquels contribuaient les plus-values de cession des titres SIIC DE PARIS (ex-IMMOBANQUE). En revanche, les produits récurrents de la location simple sous forme de loyers et de dividendes de foncières atteignent 19,5 M€, en progression par rapport à 16,1 M€ en 2007, 14 M€ en 2006 et 9,9 M€ en 2005.

## Résultat consolidé

Le résultat consolidé de l'exercice s'est élevé à 14,3 M€. Ce résultat prend en compte la mise en équivalence du résultat de PHRV et le résultat des filiales immobilières de COFITEM-COFIMUR, ainsi que les variations de valeur des instruments de couverture. Au titre de 2007, le résultat consolidé atteignait 33,2 M€, y compris 12,3 M€ de plus-values non récurrentes.

## Fonds propres - Refinancement

En 2008, compte tenu de la mise en report à nouveau d'une partie de la plus-value sur la vente des titres de SIIC DE PARIS, les fonds propres sociaux sont passés de 229 M€ à 235 M€.

Les fonds propres consolidés qui intègrent les sociétés immobilières de détention des immeubles et la mise en valeur de marché de la participation de 30,3 % dans PHRV sont affectés par les variations de valeur des instruments de couverture de taux pour 0,8 M€ et de divers retraitements comptables pour 1,1 M€. Au 31 décembre 2008, les fonds propres consolidés, y compris résultat de l'exercice, s'élevaient à 291 M€, contre 304 M€ au 31 décembre 2007.

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. Ainsi en décembre 2008, COFITEM-COFIMUR a acquis un CAP à 5 ans d'une valeur nominale de 10 M€, dont la prime a été passée en charge de l'exercice.

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

## Répartition du résultat

Le montant disponible total au 31 décembre 2008 s'élève à :

	<i>En Euros</i>
• Bénéfice net de l'exercice :	15 009 123
• Report à nouveau 2008 :	34 127 337
<b>TOTAL À RÉPARTIR :</b>	<b>49 136 460</b>

Nous vous proposons de distribuer un dividende de 4,50 € par action, contre 5,50 € au titre de l'exercice précédent, dont un supplément de 1,20 € provenait de la plus-value réalisée sur la vente de SIIC DE PARIS. Celui-ci serait prélevé pour partie (3,7 M€) sur le report à nouveau de 34,1 M€ qui se trouverait ainsi ramené à 30,4 M€.

Le dividende sera mis en paiement à compter du 8 avril 2009 par détachement du coupon le 3 avril 2009.

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

	<i>En Euros</i>
• Dividende à distribuer :	18 675 212
• Dotation à la réserve légale :	-
• Report à nouveau :	30 461 248

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 :

Exercices	Dividende net	Dividende exceptionnel	Avoir fiscal	Dividende total
2003	3,15	-	0,55	3,70
2004	3,70	-	-	3,70
2005	3,90	-	-	3,90
2006	4,10	-	-	4,10
2007	4,30	1,20	-	5,50

## Évolution du cours de bourse – Répartition du capital

Au 31 décembre 2008, le capital social s'élève à 62 250 705 €, divisé en 4 150 047 actions de 15 € nominal chacune.

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

	<i>En Euros</i>
• Cours au 30 décembre 2007* :	101,00
• Cours au 31 décembre 2008* :	84,90
• Cours le plus bas de l'année :	63,00
• Cours le plus haut de l'année :	110,00

COFITEM-COFIMUR comptait plus de 400 actionnaires au 31 décembre 2008.

La répartition du capital est restée stable au cours de l'exercice. Néanmoins, en octobre 2008, la société AVENIR & INVESTISSEMENT a franchi à la hausse le seuil de 10 % du capital et des droits de vote de la Société. Les actionnaires qui détenaient plus de 5 % du capital de la Société au 31 décembre 2008 étaient les suivants :

	31/12/08	31/12/07
Groupe AGF	20,29	20,29
Groupe GMF	18,24	18,24
Groupe ZURICH	12,41	12,41
AVENIR & INVESTISSEMENT	10,02	7,23
Groupe GENERALI	9,04	9,04
FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	7,41	7,14
LES ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR	6,69	6,69

\* En 2008, l'indice des Sociétés Financières du marché Euronext Paris a baissé de -56 % et l'indice Immobilier a baissé de -36 %.

---

Au cours de l'exercice la Société a acquis 7 859 de ses propres actions pour un prix moyen de 90,90 € et en a cédé 7 462 pour un prix moyen de 83,50 €. Elle détenait à la clôture de cet exercice 12 025 actions acquises pour 884,3 K€ et d'une valeur boursière de 1 020,9 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 2008, 13 154 actions étaient détenues par les salariés et mandataires sociaux dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise et 10 432 actions avaient été attribuées aux salariés et mandataires sociaux dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions, dans les conditions définies par l'Assemblée Générale. Aucune attribution gratuite d'actions n'a eu lieu en 2008.

## **Administration de la Société**

Le Conseil d'Administration de la Société était composé de 9 membres à la fin de l'exercice.

Le mandat des Commissaires aux Comptes étant arrivé à échéance, nous vous proposons de renouveler pour une durée de six exercices le mandat du cabinet SEREG, représenté par Monsieur Jean-Marie TOUZET et de remplacer le cabinet PROREVISE par le cabinet MAZARS, représenté par Madame Anne VEAUTE. Le Conseil d'Administration a souhaité remercier le cabinet PROREVISE et Monsieur Pierre LOEPER pour les diligences accomplies pendant la durée de son mandat.

Enfin, nous vous proposons de nommer la société AVENIR & INVESTISSEMENT, domiciliée 30, rue des Dames, 75017 PARIS et représentée par Monsieur Jean-Paul DUMONT, comme Administrateur pour une durée de 6 ans. Déjà actionnaire à plus de 5 %, elle a franchi à la hausse le seuil de 10 % du capital et des droits de vote de la Société au cours de l'exercice.

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

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

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

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

## **Perspectives**

Les investissements immobiliers en développement à Paris et en proche Région Parisienne, la production de crédit-bail des exercices 2008 et 2009, ainsi que les revenus du portefeuille titres devraient permettre à COFITEM-COFIMUR de poursuivre la réalisation de ses objectifs à long terme qui se traduisent par une politique de distribution récurrente et en légère croissance chaque année.

**BILAN SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2008**

En milliers d'Euros

<b>ACTIF</b>	<b>31/12/08</b>	<b>31/12/07</b>	<b>31/12/06</b>
<b>Opérations de trésorerie avec la clientèle</b>	<b>3 833</b>	<b>21 694</b>	<b>10 106</b>
Caisse, banques, CCP	-	49	49
<b>Effets publics et valeurs assimilées</b>	-	-	-
<b>Créances sur les établissements de crédit</b>	<b>3 833</b>	<b>21 645</b>	<b>10 057</b>
À vue	3 833	21 645	10 057
À terme	-	-	-
<b>Opérations avec la clientèle</b>	<b>7 447</b>	<b>7 015</b>	<b>5 532</b>
Créances commerciales	-	-	-
Autres concours à la clientèle	7 447	7 015	5 532
Comptes ordinaires débiteurs	-	-	-
<b>Opérations sur titres</b>	<b>223 104</b>	<b>105 112</b>	<b>55 571</b>
Obligations et autres titres à revenu fixe	-	-	-
Actions et autres titres à revenu variable	1 860	4 697	2 512
Participations et activité de portefeuille	221 244	100 415	53 059
Parts dans les entreprises liées	-	-	-
<b>Opérations de crédit-bail</b>	<b>486 161</b>	<b>494 011</b>	<b>516 309</b>
<b>Opérations de crédit-bail mobilier</b>	<b>6 751</b>	<b>7 364</b>	<b>8 519</b>
En cours	1 575	2 021	1 572
En location	4 645	4 761	6 459
Immobilisations non louées	-	-	-
Créances rattachées	7	48	90
Créances douteuses	524	534	398
<b>Opérations de crédit-bail immobilier</b>	<b>479 410</b>	<b>486 647</b>	<b>507 790</b>
En cours	27 479	81 953	40 293
En location	436 175	389 176	452 508
Frais d'acquisition	6 107	4 253	3 500
Immobilisations non louées après résiliation	-	-	-
Créances rattachées	4 581	6 512	4 576
Créances douteuses	5 068	4 753	6 913
<b>Opérations de location simple</b>	<b>131 832</b>	<b>133 446</b>	<b>132 293</b>
En cours	11 101	1 136	5 971
En location	119 852	131 280	125 278
Créances rattachées	489	305	207
Créances douteuses	390	725	837
<b>Immobilisations d'exploitation</b>	<b>287</b>	<b>244</b>	<b>198</b>
Immobilisations incorporelles	2	9	10
Immobilisations corporelles	285	235	188
<b>Actions propres</b>	<b>395</b>	<b>303</b>	<b>738</b>
<b>Autres actifs</b>	<b>6 532</b>	<b>866</b>	<b>2 983</b>
<b>Compte de régularisation</b>	<b>749</b>	<b>1 140</b>	<b>1 250</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>860 340</b>	<b>763 831</b>	<b>724 980</b>

**HORS BILAN**

**ENGAGEMENT DONNÉS**

<b>Engagement de financement</b>	<b>20 821</b>	<b>18 894</b>	<b>44 363</b>
Engagement en faveur d'établissements de crédit	-	-	-
Engagement en faveur de la clientèle	20 821	18 894	44 363
<b>Engagement de garantie</b>	<b>112</b>	<b>112</b>	<b>112</b>
Engagement d'ordre d'établissements de crédit	112	112	112
Engagement d'ordre de la clientèle	-	-	-
<b>Engagement sur instruments financiers à terme</b>	<b>161 573</b>	<b>161 732</b>	<b>172 170</b>
Positions taux fixes / taux variables	161 573	161 732	162 170
Autres engagements données	-	-	10 000

En milliers d'Euros

PASSIF	31/12/08	31/12/07	31/12/06
<b>Opérations de trésorerie et interbancaires</b>	<b>506 342</b>	<b>375 813</b>	<b>352 183</b>
Caisse, banques, CCP	-	-	-
<b>Dettes sur les établissements de crédit</b>	<b>506 342</b>	<b>375 813</b>	<b>352 183</b>
À vue	114	1 579	21
À terme	506 228	374 234	352 162
<b>Opérations avec la clientèle</b>	<b>31 434</b>	<b>1 172</b>	<b>77</b>
Dettes à vue	1 297	1 172	77
Dettes à terme	30 137	-	-
<b>Dettes représentées par un titre</b>	<b>47 200</b>	<b>83 562</b>	<b>83 482</b>
Bons de Caisse	-	-	-
Titres du Marché Interbancaire	5 000	5 000	5 000
Titres de Créances Négociables	7 000	12 000	12 000
Emprunts Obligataires	35 000	65 490	65 490
Autres dettes représentées par un titre	-	-	-
Dettes rattachées	200	1 072	992
<b>Autres passifs</b>	<b>16 725</b>	<b>34 141</b>	<b>38 492</b>
Dépôts de garantie reçus	8 278	8 077	10 133
Comptes courants créditeurs de la clientèle	2 091	2 187	3 469
Créditeurs divers	6 356	23 877	24 890
<b>Compte de régularisation</b>	<b>6 337</b>	<b>5 177</b>	<b>5 233</b>
<b>TOTAL DU PASSIF AVANT PROVISIONS ET FONDOS PROPRES</b>	<b>608 038</b>	<b>499 865</b>	<b>479 467</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>1 515</b>	<b>4 523</b>	<b>7 996</b>
Provisions pour risques et charges	1 515	4 523	7 996
Provisions pour rénovations sur le patrimoine	-	-	-
<b>Fonds pour risques bancaires et généraux</b>	<b>7 257</b>	<b>7 257</b>	<b>7 257</b>
Dettes subordonnées	-	-	-
<b>Capital souscrit</b>	<b>62 251</b>	<b>62 251</b>	<b>60 788</b>
<b>Primes d'émission et de fusion</b>	<b>96 580</b>	<b>96 580</b>	<b>87 836</b>
<b>Réserve légale</b>	<b>6 225</b>	<b>6 079</b>	<b>5 103</b>
<b>Réserves diverses</b>	<b>11 189</b>	<b>11 635</b>	<b>11 635</b>
<b>Réserves pour risques généraux</b>	<b>17 497</b>	<b>17 497</b>	<b>17 497</b>
<b>Provisions réglementées et subventions d'investissement</b>	<b>652</b>	<b>1 111</b>	<b>1 647</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>34 127</b>	<b>28 226</b>	<b>8 014</b>
<b>TOTAL DES FONDOS PROPRES ET ASSIMILÉS</b>	<b>235 778</b>	<b>230 636</b>	<b>199 777</b>
<b>BÉNÉFICE DE LA PÉRIODE</b>	<b>15 009</b>	<b>28 807</b>	<b>37 740</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>860 340</b>	<b>763 831</b>	<b>724 980</b>

## HORS BILAN

### ENGAGEMENT REÇUS

<b>Engagement de financement</b>	<b>74 605</b>	<b>164 811</b>	<b>196 605</b>
Engagement reçus d'établissements de crédit	74 605	164 811	196 605
<b>Engagement de garantie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Engagement reçus d'établissements de crédit	-	-	-
<b>Engagement sur instruments financiers à terme</b>	<b>291 573</b>	<b>336 732</b>	<b>437 170</b>
Positions taux fixes / taux variables	161 573	161 732	162 170
Autres engagements reçus	130 000	175 000	275 000

## COMPTE DE RÉSULTAT SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2008

En milliers d'Euros

	31/12/08	31/12/07	31/12/06
<b>Intérêts, charges et produits assimilés</b>	<b>-24 022</b>	<b>-18 902</b>	<b>-17 069</b>
+ Intérêts et produits assimilés	4 381	3 015	1 475
- Intérêts et charges assimilées	28 403	21 917	18 544
<b>Activité de crédit-bail</b>	<b>38 247</b>	<b>36 047</b>	<b>36 894</b>
+ Produits sur crédit-bail	171 862	155 358	139 676
- Charges sur crédit-bail	133 615	119 311	102 782
<b>Activité de location simple</b>	<b>10 374</b>	<b>9 555</b>	<b>3 003</b>
+ Produits de location simple	16 498	16 570	12 812
- Charges de location simple	6 124	7 015	9 809
<b>Charges et produits sur opérations financières</b>	<b>-8 015<sup>(1)</sup></b>	<b>4 138</b>	<b>4 501</b>
+ Revenus des titres à revenu variable	5 899	1 746	4 049
+ Commissions (produits)	-	-	-
- Commissions (charges)	-	-	-
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation	-	-	-
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilées	-13 914 <sup>(1)</sup>	2 392	452
<b>+ Autres produits d'exploitation bancaire</b>	<b>228</b>	<b>274</b>	<b>1 272</b>
+ Autres produits d'exploitation bancaire	228	274	1 272
<b>- Autres charges d'exploitation bancaire</b>	<b>173</b>	<b>151</b>	<b>121</b>
- Autres charges d'exploitation bancaire	173	151	121
- Créances douteuses	-	-	-
<b>Produit net bancaire</b>	<b>16 639</b>	<b>30 961</b>	<b>28 480</b>
- Charges générales d'exploitation	4 418	4 362	4 426
- Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles	134	125	107
<b>Résultat brut d'exploitation</b>	<b>12 087</b>	<b>26 474</b>	<b>23 947</b>
+/- Coût du risque	-	-	-
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>12 087</b>	<b>26 474</b>	<b>23 947</b>
+/- Quote-part dans le résultat net des entreprises mises en équivalence	-	-	-
+/- Gains ou pertes sur actifs immobilisés	4 982	10 648	18 712
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>17 069</b>	<b>37 122</b>	<b>42 659</b>
+/- Résultat exceptionnel	-110	-15	1
- Impôt sur les bénéfices	1 950	8 300	4 920
+/- Dotations / Reprises de FRBG et provisions réglementées	-	-	-
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>15 009<sup>(1)</sup></b>	<b>28 807</b>	<b>37 740</b>
<b>Résultat par action (en €)</b>	<b>3,62</b>	<b>6,94</b>	<b>9,31</b>
<b>Résultat dilué par action (en €)</b>	<b>3,62</b>	<b>6,94</b>	<b>9,31</b>

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

## Résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Situation financière en fin d'exercice</b>					
Capital social en €	47 932 065	51 029 790	60 788 490	62 250 705	62 250 705
Nombre d'actions émises	3 195 471	3 401 986	4 052 566	4 150 047	4 150 047
Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
<b>Résultat global des opérations effectives en €</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes (y compris les produits financiers)	87 213 737	93 906 581	125 448 628	132 746 327	135 785 074
Bénéfices avant impôts, amortissements et provisions <sup>(1)</sup>	58 797 347	65 560 680	102 477 691	94 926 675	89 541 066
Impôts sur les bénéfices	3 294 255	2 916 882	4 920 465	7 998 045	1 950 303
Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	15 217 644	15 603 143	37 739 451	28 806 728	15 009 123
Montant des bénéfices distribués hors avoir fiscal	11 823 243	13 267 745	16 615 521	22 825 259	18 675 212
<b>Résultat des opérations réduit à une seule action (par action pleine jouissance) en €</b>					
Bénéfices avant impôts	5,79	5,44	10,52	8,87	4,09
Bénéfices après impôts, avant amortissements et provisions <sup>(1)</sup>	17,37	18,00	24,07	20,95	21,11
Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	4,76	4,59	9,31	6,94	3,62
Dividende versé à chaque action hors avoir fiscal	3,70	3,90	4,10	5,50	4,50
Dividende versé à chaque action avoir fiscal compris	3,70	3,90	4,10	5,50	4,50
<b>Personnel</b>					
Nombre de salariés <sup>(2)</sup>	11	11	13	15	16
Montant de la masse salariale en €	1 173 511	1 166 812	1 446 337	1 473 048	1 490 411
Montant versé au titre des organismes sociaux en €	563 698	597 941	656 655	679 914	791 906
Versement Participation / Intéressement / PEE en €	172 689	186 283	167 918	191 661	272 519

## Filiales et participations

En milliers d'Euros

	Part détenue	Valeur brute	VNC	Capitaux propres (avant résultat)	Résultat dernier exercice (2008)	Emprunts	Prêts	Intérêts versés	Intérêts reçus
<b>Filiales françaises</b>									
FONCIÈRE COFITEM	99,71 %	17 764	17 764	16 851	641	-	13 646	-	-
PHRV	30,34 %	15 967	15 967	180 749	9 133	-	10 000	18	14
HÔTELIÈRE DE LA VILLETTE	99,99 %	150	150	2	221	-	16 043 <sup>(3)</sup>	-	-
HÔTELIÈRE DE BOULOGNE	100,00 %	150	150	150	-1	-	-	-	-
SCI COFITEM BOULOGNE	99,99 %	9,99	9,99	10	-507	-	9 639	-	768
SCI COFITEM LEVALLOIS	99,99 %	9,99	9,99	10	-489	-	10 500	-	767
SCI SAINTS-PÈRES FLEURY	32,50 %	975	975	3 000	18	-	20 009	-	-
LA VILLETTE FOOD	50,00 %	5	5	10	163	-	-	-	-
<b>Filiales allemandes</b>									
COFITEM TAUBENSTRASSE 1 (détenant 100 % de COFITEM TAUBENSTRASSE 2)	100 %	27,50	27,50	-254	-205	-	8 029	-	-
COFITEM BERNBURGER 1 (détenant 94 % de COFITEM BERNBURGER 2)	100 %	44,38	44,38	-100	-210	-	4 501	-	-
COFITEM JACOBSTRASSE 1 (détenant 100 % de COFITEM JACOBSTRASSE 2)	100 %	27,50	27,50	17	142	-	-	-	-

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

(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)<sup>(1)</sup>

En milliers d'Euros

	31/12/08	31/12/07
Fonds propres		
Calculs suivant règlement de la Commission Bancaire	235 891	230 970
Fonds propres de base (hors TSR)		
Calculs suivant règlement de la Commission Bancaire	234 731	229 213
Total des encours pondérés		
Calculs suivant règlement de la Commission Bancaire	626 600	517 382

En %

	31/12/08	31/12/07	Rappel des minima
Ratio de solvabilité sur fonds propres de base (hors TSR)	37,46	44,30	4
Coefficient de liquidité (M + 1) <sup>(2)</sup>	1 584,00	2 292,00	100
Coefficient de fonds propres et de ressources permanentes (Financement à + de 5 ans)	67,42	71,48	60

Ancien calcul	31/12/08	31/12/07	Rappel des minima
Ratio de solvabilité sur fonds propres (Ratio Cooke) en %	37,65	44,64	8
Nouveau calcul (non calculé au 31 décembre 2007)	31/12/08	30/06/08	Rappel des minima
Ratio de solvabilité (Bâle II) en %	26,27	27,48	8
Surplus de fonds propres	164 055	167 370	-

(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 2008 (normes IFRS)**

**BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2008 (normes IFRS)<sup>(1)</sup>**

*En milliers d'Euros*

<b>ACTIF</b>	<b>31/12/08</b>	<b>31/12/07</b>	<b>31/12/06</b>
Caisse, Banques centrales, CCP	-	49	49
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	-	-	-
Instruments dérivés de couverture	764	6 504	4 053
Actifs financiers disponibles à la vente	131 496	33 062	37 096
Prêts et créances sur les établissements de crédit	4 401	21 993	10 086
Prêts et créances sur la clientèle	494 711	503 803	523 793
<i>Opérations avec la clientèle</i>	7 378	6 935	5 532
<i>Immobilisations de crédit-bail</i>	477 153	485 021	513 596
<i>Créances rattachées</i>	10 180	11 847	4 665
Écart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux	-	-	-
Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance	-	-	-
Actifs d'impôts courants	5 856	1	-
Actifs d'impôts différés	1 437	475	406
Comptes de régularisation et actifs divers	2 790	1 724	3 841
Actifs non courants destinés à être cédés	-	-	-
Participations dans les entreprises mises en équivalence	59 059	54 798	48 586
Immeubles de placement	204 975	200 155	146 110
<i>Immobilisations de location simple</i>	202 794	197 591	144 330
<i>Créances rattachées</i>	2 181	2 564	1 781
Immobilisations corporelles	285	236	188
Immobilisations incorporelles	3	10	10
Écarts d'acquisition	70	70	70
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>905 847</b>	<b>822 880</b>	<b>774 290</b>
<b>PASSIF</b>	<b>31/12/08</b>	<b>31/12/07</b>	<b>31/12/06</b>
Banques centrales, CCP	-	-	-
Passifs financiers à la juste valeur par résultat	-	-	-
Instruments dérivés de couverture	3 352	119	275
Dettes envers les établissements de crédit	506 343	375 813	352 183
Dettes envers la clientèle	31 434	1 200	69
Dettes représentées par un titre	47 200	83 562	83 482
Écart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux	-	-	-
Passifs d'impôts courants	4	4 375	4 866
Passifs d'impôts différés	1 267	3 463	3 521
Comptes de régularisation et passifs divers	23 968	44 304	40 466
Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés	-	-	-
Provisions pour risques et charges	1 525	4 543	7 996
Dettes subordonnées	-	-	-
FRBG	-	-	-
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>290 729</b>	<b>305 474</b>	<b>281 444</b>
<i>Capital et réserves liées</i>	158 832	158 832	148 625
<i>Réserves consolidées</i>	120 470	107 571	59 989
<i>Gains ou pertes latents ou différés</i>	-2 901	5 891	11 280
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>14 328</b>	<b>33 180</b>	<b>61 550</b>
Intérêts minoritaires	26	28	-12
<i>Part dans les réserves consolidées et autres</i>	36	51	-11
<i>Part dans le résultat de l'exercice</i>	-10	-23	-1
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>905 847</b>	<b>822 880</b>	<b>774 290</b>
<b>HORS BILAN<sup>(2)</sup></b>	<b>31/12/08</b>	<b>31/12/07</b>	<b>31/12/06</b>
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>			
<b>Engagements de financement</b>	<b>20 821</b>	<b>18 894</b>	<b>44 363</b>
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	20 821	18 894	44 363
<b>Engagements de garantie</b>	<b>112</b>	<b>112</b>	<b>112</b>
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	112	112	112
Engagements d'ordre de la clientèle	-	-	-
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>			
<b>Engagements de financement</b>	<b>74 605</b>	<b>164 811</b>	<b>196 605</b>
Engagements reçus d'établissements de crédit	74 605	164 811	196 605
<b>Engagements de garantie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Engagements reçus d'établissements de crédit	-	-	-

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

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

## COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2008 (normes IFRS)<sup>(1)</sup>

En milliers d'Euros

	31/12/08	31/12/07	31/12/06
+ Intérêts et produits assimilés	109 465	100 465	84 419
- Intérêts et charges assimilées	96 527	82 961	65 456
+ Commissions (produits)	-	-	-
- Commissions (charges)	-	-	-
+/- Gains ou pertes sur instruments financiers à la juste valeur par résultat	427	2 171	263
+/- Gains ou pertes nets sur actifs financiers disponibles à la vente	-10 277 <sup>(2)</sup>	13 280	20 734
+ Produits des autres activités (location simple)	22 639	16 856	15 592
- Charges des autres activités (location simple)	7 793	7 696	11 515
<b>Produit net bancaire</b>	<b>17 933</b>	<b>42 115</b>	<b>44 037</b>
- Charges générales d'exploitation	4 909	4 777	4 581
- Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations corporelles et incorporelles	134	125	107
<b>Résultat brut d'exploitation</b>	<b>12 890</b>	<b>37 212</b>	<b>39 349</b>
+/- Coût du risque	-	-	-
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>12 890</b>	<b>37 212</b>	<b>39 349</b>
+/- Quote-part dans le résultat net des entreprises mises en équivalence	3 079	4 878	27 485
+/- Gains ou pertes sur autres actifs	20	9	-
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>15 990</b>	<b>42 099</b>	<b>66 833</b>
+/- Résultat exceptionnel	-	-	-
- Impôt sur les bénéfices	1 672	8 943	5 284
+/- Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession	-	-	-
- Variation de valeur des écarts d'acquisition	-	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>14 318<sup>(2)</sup></b>	<b>33 156</b>	<b>61 549</b>
+/- Intérêts minoritaires	-10	-23	-1
<b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>14 328<sup>(2)</sup></b>	<b>33 180</b>	<b>61 550</b>
Résultat par action (en €)	3,45	8,00	15,19
Résultat dilué par action (en €)	3,45	8,00	15,19

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

(2) Après 16,6 M€ de provisions sur titres dans les comptes sociaux de COFITEM-COFIMUR.

## TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE AU 31 DÉCEMBRE 2008

En milliers d'Euros

	31/12/08	31/12/07	31/12/06
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>15 990</b>	<b>42 123</b>	<b>66 834</b>
+/- Dotations nettes aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	4 466	4 527	3 665
+/- Dotations nettes aux provisions	-15 959	-17 410	-6 643
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence	-3 079	-4 878	-27 484
+/- Perte nette/Gain net des activités d'investissement	34 895	-14 557	-23 480
+/- Autres mouvements	-732	-2 513	-1 713
<b>TOTAL DES ELEMENTS NON MONÉTAIRES</b>	<b>19 591</b>	<b>-34 831</b>	<b>-55 655</b>
+/- Flux liés aux opérations avec les établissements de crédit	94 921	18 723	-124 479
+/- Flux liés aux opérations avec la clientèle	113 567	150 564	102 617
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs financiers	2 048	1 742	2 479
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs non financiers	-149 300	-121 749	-14 222
- Impôts versés	11 368	9 276	4 540
<b>Augmentation/diminution nette des actifs et passifs provenant des activités opérationnelles</b>	<b>49 868</b>	<b>40 004</b>	<b>-38 145</b>
<b>TOTAL FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE (A)</b>	<b>85 449</b>	<b>47 296</b>	<b>-26 966</b>
Flux liés aux actifs financiers et aux participations	-74 677	28 128	25 115
Flux liés aux immeubles de placement	-12 003	-54 505	-16 401
Flux liés aux immobilisations corporelles et incorporelles	6 192	-2 946	-25 664
<b>TOTAL FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (B)</b>	<b>-80 488</b>	<b>-29 323</b>	<b>-16 950</b>
Flux de trésorerie liés provenant ou à destination des actionnaires	-22 724	-6 368	-4 223
Autres flux nets de trésorerie provenant des activités de financement	-	-	49 398
<b>TOTAL FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (C)</b>	<b>-22 724</b>	<b>-6 368</b>	<b>45 175</b>
<b>Augmentation/diminution nette de trésorerie et des équivalent de trésorerie</b>	<b>-17 763</b>	<b>11 605</b>	<b>1 259</b>
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle (A)	85 449	47 296	-26 966
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B)	-80 488	-29 323	-16 950
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C)	-22 724	-6 368	45 175
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture</b>	<b>22 211</b>	<b>10 659</b>	<b>9 400</b>
Caisse, banques centrales, CCP (actif et passif)	49	49	49
Comptes (actif et passif) et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	22 162	10 610	9 351
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture</b>	<b>4 448</b>	<b>22 264</b>	<b>10 659</b>
Caisse, Banques centrales, CCP (actif et passif)	0	49	49
Comptes (actif et passif) et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	4 448	22 215	10 610
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE</b>	<b>-17 763</b>	<b>11 605</b>	<b>1 259</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2008

### 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 mouvements sur actions propres	Augmentation du capital <sup>(1)</sup>	Variation de valeur des titres destinés à la vente	Autres variations non monétaires	Résultat de l'exercice 2007	31/12/07
<b>Capital</b>	<b>60 788</b>	-	-	-	-	<b>1 463</b>	-	-	-	<b>62 251</b>
<b>Prime d'émission</b>	<b>87 836</b>	-	-	-	-	<b>8 745</b>	-	-	-	<b>96 581</b>
<b>Réserves</b>	<b>71 269</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>113 513</b>
Réserves groupe	71 281	61 550	-6 367	861	-617	-	-6 524	-6 721	-	113 463
Réserves minoritaires	-12	-1	-	-	-	-	-	63	-	50
<b>Résultat</b>	<b>61 549</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>33 157</b>
Résultat groupe	61 550	-61 550	-	-	-	-	-	-	33 180	33 180
Résultat minoritaire	-1	1	-	-	-	-	-	-	-23	-23
<b>TOTAL</b>	<b>281 443</b>	-	<b>-6 367</b>	<b>861</b>	<b>-617</b>	<b>10 208</b>	<b>-6 524</b>	<b>-6 658</b>	<b>33 157</b>	<b>305 502</b>

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

En milliers d'Euros

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

(1) Cette augmentation résulte du versement en action d'une partie du dividende 2006.

## Événements marquants de la période

COFITEM-COFIMUR a apporté un immeuble sis 209, rue de l'Université - Paris 7<sup>e</sup> à la société FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC). Cet apport a généré une plus-value nette d'impôt de 4 M€ au premier semestre 2008.

## 1. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes consolidés de COFITEM-COFIMUR, arrêtés au 31 décembre 2008, sont établis selon les normes comptables IAS / IFRS (y compris les notes annexes) telles qu'approuvées par l'Union européenne

### 1.1. Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation regroupe :

- COFITEM-COFIMUR,
- PHRV, dont COFITEM-COFIMUR détient 30,34 % du capital,
- la SA FONCIÈRE COFITEM (ex-SOCIÉTÉ CIVILE DU MONT DE MARS, filiale à 99,71 % de COFITEM-COFIMUR), propriétaire d'un immeuble à Paris 18<sup>e</sup> et d'un immeuble à Paris 19<sup>e</sup>,
- la SAS HÔTELIÈRE DE LA VILLETTE (filiale à 99,99 %),
- la SAS HÔTELIÈRE BOULOGNE (filiale à 100%),
- la SCI COFITEM BOULOGNE (filiale à 99,99 %) propriétaire d'un immeuble à Boulogne,
- la SCI COFITEM LEVALLOIS (filiale à 99,99 %) propriétaire d'un immeuble à Levallois,
- la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY (filiale à 32,5 %) propriétaire d'un immeuble à Paris 7<sup>e</sup>,
- LA VILLETTE FOOD (filiale à 50 %)
- ainsi que les sociétés allemandes COFITEM TAUBENSTRASSE 1 (qui détient 100 % de COFITEM TAUBENSTRASSE 2), COFITEM JACOBSTRASSE 1 (qui détient 100 % de COFITEM JACOBSTRASSE 2) et de BERNBURGER 1 (qui détient 94 % de BERNBURGER 2) ; chaque sous filiale allemande étant propriétaire d'un immeuble à Berlin.

### 1.2. Méthodes de consolidation

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

Les comptes de la société PHRV, la SCI DES SAINTS-PÈRES FLEURY, la SAS HÔTELIÈRE DE LA VILLETTE, la SAS HÔTELIÈRE DE BOULOGNE et la société LA VILLETTE FOOD 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 intragroupes sont déduits du résultat consolidé et sont portés en réserves consolidées.

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

### **1.4.1. Opérations de 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<sup>er</sup> 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.

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

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

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

#### **Durée d'amortissement**

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

#### **Frais d'acquisition**

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

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

#### **Baux locatifs**

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

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

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

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

#### **Dépréciations**

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<sup>er</sup> janvier 2003 n'a pas eu d'impact significatif sur les comptes de la Société.

### **1.4.3. Instruments financiers**

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

#### **Classification et évaluation des actifs et passifs financiers**

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

Ainsi, quatre catégories d'actifs sont définies :

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

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 2008 a décidé le renouvellement de ce programme.

La Société détenait au 31 décembre 2008 12 025 actions acquises pour 884 K€. À la même date, leur valeur boursière s'élevait à 1 021 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 688 K€ au 31 décembre 2008. Pour les contrats qui sont dans la monnaie, la partie correspondant à une couverture efficace est enregistrée en réserve : est nulle au 31 décembre 2008 contre 1 349 K€ en 2007 et la partie non efficace, enregistrée en résultat, s'élève à 688 K€ au 31 décembre 2008 contre 10 K€ au 31 décembre 2007.

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

La partie efficace de la variation de valeur des swaps est donc enregistrée en capitaux propres. Les swaps avaient une valeur négative de 3 276 K€ au 31 décembre 2008, contre une valeur positive de 4 942 K€ au 31 décembre 2007.

Un impôt différé a été constaté en décembre 2008 sur les caps et les swaps correspondants à une couverture efficace pour un montant cumulé de 2 373 K€.

La partie inefficace des swaps, enregistrée en résultat, s'élevait à -261 K€ au 31 décembre 2008, contre une valeur de 2 078 K€ au 31 décembre 2007. L'impôt différé passif sur la partie inefficace des swaps et caps s'est élevé à 128 K€ en 2008 contre 565 K€ en 2007.

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 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<sup>er</sup> niveau nécessitant la ventilation de tous les produits ou charges qui peuvent être affectés, le 2<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2004.

#### 1.4.7. Normes et interprétations d'application optionnelle au 31 décembre 2008

Les interprétations qui suivent ne sont pas d'application obligatoire pour les comptes au 31 décembre 2008 et n'ont pas fait l'objet d'une application anticipée au 31 décembre 2008 :

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

IFRS 2 amendée : Paiements fondés sur des actions – Conditions d'acquisition des droits et annulations

IFRS 8 amendée : Secteurs opérationnels

IAS 1 révisée : Présentation des états financiers

IAS 23 révisée : Coûts d'emprunts

IFRIC 11 : Actions propres et transactions intra-groupe

IFRIC 13 : Relative au programme de fidélisation des clients

##### Normes et interprétations entrées en vigueur sur l'exercice 2008 mais non adoptées par l'Union européenne

IFRS 3 amendée : Rapprochements d'entreprises

IAS 27 amendée : États financiers consolidés et individuels

IAS 32 amendée : Instruments financiers remboursables par anticipation

IAS 39 amendée : Instruments financiers : comptabilisation et évaluation

IFRIC 12 : Relative aux contrats de concession

IFRIC 15 : Accords pour la construction d'un bien immobilier

IFRIC 16 : Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger

IFRIC 17 : Distributions en nature aux actionnaires

Ces interprétations, qui n'ont pas encore été adoptées par l'Union européenne, n'ont pas fait l'objet d'une application anticipée et ne devraient pas avoir d'impact sur les capitaux propres ou le résultat de la Société. Le processus de détermination par le groupe des impacts potentiels sur les comptes consolidés est en cours.

## 2. INFORMATIONS SUR LES POSTES DU BILAN

### 2.1. Prêts et créances sur la clientèle

#### 2.1.1. Variation des valeurs brutes

	31/12/07	Acquisitions	Diminutions	Transferts	31/12/08
Immobilisations de crédit-bail immobilier	829 040	57 828	104 949	7 052	788 971 <sup>(1)</sup>
Immobilisations de crédit-bail mobilier	14 191	1 385	3 361	574	12 789 <sup>(2)</sup>
Comptes de la clientèle <sup>(3)</sup>	10 375	892	451	-463	10 353 <sup>(3)</sup>
Créances rattachées	22 330	19 160	17 944	-	23 546 <sup>(4)</sup>
<b>TOTAL DES VALEURS BRUTES</b>	<b>875 936</b>	<b>79 265</b>	<b>126 705</b>	<b>7 163</b>	<b>835 659</b>

#### 2.1.2. Variation des amortissements et provisions

	31/12/07	Augmentations	Diminutions	Transferts	31/12/08
Immobilisations de crédit-bail immobilier	350 802	64 468 <sup>(5)</sup>	98 328 <sup>(6)</sup>	1 097	318 039 <sup>(7)</sup>
Immobilisations de crédit-bail mobilier	7 408	1 692	2 532	-	6 568 <sup>(8)</sup>
Comptes de la clientèle	3 440	-	1 114	649	2 975
Créances rattachées	10 483	5 930	2 398	-649	13 366
<b>TOTAL</b>	<b>372 133</b>	<b>72 090</b>	<b>104 372</b>	<b>1 097</b>	<b>340 948</b>

(1) Dont immobilisations en cours 27 478 K€ et immobilisations non louées 880 K€.

(2) Dont immobilisations en cours 1 575 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 5 206 K€).

(4) Dont créances douteuses 18 957 K€.

(5) Dont dépréciations sur immobilisations de crédit-bail : 0 K€

(6) Dont reprise dépréciations sur immobilisations non louées : 66 K€

(7) Dont dépréciations sur immobilisations de crédit-bail : 1 010 K€  
et dont dépréciation des immobilisations non louées : 208 K€

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

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

En milliers d'Euros

Libellé	Valeurs brutes	Amortissements et/ou provisions cumulées	Valeurs nettes comptables
Immobilisations de crédit-bail immobilier	788 971	318 039	470 932
Immobilisations de crédit-bail mobilier	12 789	6 568	6 221
<b>Sous-total immobilisations</b>	<b>801 760</b>	<b>324 607</b>	<b>477 153</b>
Comptes de la clientèle	10 353	2 975	7 378
Créances rattachées	23 546	13 366	10 180
<b>Sous-total clientèle et créances rattachées</b>	<b>33 899</b>	<b>16 341</b>	<b>17 558</b>
<b>TOTAL</b>	<b>835 659</b>	<b>340 948</b>	<b>494 711</b>

### 2.1.4. Échéances de l'encours financier de crédit-bail

En milliers d'Euros

	D<=3 mois	3 m<D<=1 an	1 an<D<=5 ans	D>5 ans	Total
Opérations de crédit-bail et assimilées	13 415	46 298	181 079	238 236	479 029

## 2.2. Immeubles de placements

### 2.2.1. Variation des valeurs brutes

En milliers d'Euros

	31/12/07	Augmentations	Diminutions	Transferts	31/12/08
Immeubles de placement	242 073	15 033	8 837	1 218	249 487 <sup>(1)</sup>
Comptes de la clientèle	535	0	72	-	463
Créances rattachées	4 028	5 638	6 044	-	3 622
<b>TOTAL</b>	<b>246 636</b>	<b>20 671</b>	<b>14 953</b>	<b>1 218</b>	<b>253 572</b>

### 2.2.2. Variations des amortissements et dépréciations

En milliers d'Euros

	31/12/07	Augmentations	Diminutions	Transferts	31/12/08
Amortissements des immeubles de placement	39 751	4 123	1 518	681	43 037
Dépréciations sur immeubles de placement	4 731 <sup>(2)</sup>	-	1 075	-	3 656 <sup>(2)</sup>
Comptes de la clientèle	455	-	61	-	394
Créances rattachées	1 544	82	116	-	1 510
<b>TOTAL</b>	<b>46 481</b>	<b>4 205</b>	<b>2 770</b>	<b>681</b>	<b>48 597</b>

### 2.2.3. État récapitulatif des immeubles de placement

En milliers d'Euros

Libellé	Valeurs brutes	Amortissements et/ou provisions cumulées	Valeurs nettes
Immeubles de placement	249 487	46 693	202 794 <sup>(1)</sup>
<b>Sous-total immeubles</b>	<b>249 487</b>	<b>46 693</b>	<b>202 794</b>
Comptes de la clientèle	463	394	69
Créances rattachées	3 622	1 510	2 112
<b>Sous-total clientèle et créances rattachées</b>	<b>4 085</b>	<b>1 904</b>	<b>2 181</b>
<b>TOTAL</b>	<b>253 572</b>	<b>48 597</b>	<b>204 975</b>

La valeur nette comptable des immeubles de placement s'établit à 202,8 M€ au 31 décembre 2008. À cette date, des expertises externes ont été réalisées sur plus de 80% du patrimoine ; les autres immeubles sont évalués sur la base des taux de capitalisation des loyers ci-dessous :

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

la plus-value latente des immeubles de placement en exploitation ressort ainsi à 106 M€, avant dépréciations d'un montant de 3,6 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.

(1) Dont immobilisations en cours : 31 365 K€.

(2) Les dépréciations sur immeubles de placement d'un montant de 3,6 M€ (par rapport à une valeur nette comptable de 202,8 K€) ont été déterminées dans une optique de conservation durable, incluant une possibilité de baisse des valeurs locatives.

## 2.3. Immobilisations propres

	31/12/07	Augmentations	Diminutions	Transferts	31/12/08
Immobilisations corporelles propres	922	166	53	-	1 035
Amortissements sur immobilisations corporelles propres	687	116	53	-	750
<b>Valeur nette comptable des immobilisations corporelles propres</b>	<b>235</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>285</b>
Immobilisations incorporelles propres	188	12	-	-	200
Amortissements sur immobilisations incorporelles propres	179	18	-	-	197
<b>Valeur nette comptable des immobilisations incorporelles propres</b>	<b>9</b>	<b>-6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3</b>

Les immobilisations corporelles propres (285 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 2008 :

	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes
<i>Créances (crédit-bail)</i>			
<b>1/ Comptes de la clientèle</b>	<b>10 353</b>	<b>2 975</b>	<b>7 378</b>
<i>Dont créances douteuses</i>	<i>5 206</i>	<i>2 975</i>	<i>2 231</i>
<b>2/ Créances rattachées</b>	<b>23 546</b>	<b>13 366</b>	<b>10 180</b>
Produits à recevoir	797	-	797
Créances de moins de 3 mois	3 792	-	3 792
Créances douteuses (y compris produits à recevoir douteux)	18 957	13 366	5 591
<b>TOTAL</b>	<b>33 899</b>	<b>16 341</b>	<b>17 558</b>
<i>Créances (immeubles de placement)</i>			
<b>1/ Comptes de la clientèle</b>	<b>463</b>	<b>394</b>	<b>69</b>
<i>Dont créances douteuses</i>	<i>463</i>	<i>394</i>	<i>69</i>
<b>2/ Créances rattachées</b>	<b>3 622</b>	<b>1 510</b>	<b>2 112</b>
Produits à recevoir	1 350	-	1 350
Créances de moins de 3 mois	372	-	372
Clients douteux (y compris produits à recevoir douteux)	1 900	1 510	390
<b>TOTAL</b>	<b>4 085</b>	<b>1 904</b>	<b>2 181</b>

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

	D<=3 mois	3 mois<D=1 an	1 an<D=5 ans	D>5 ans	Total
Créances Clients Crédit-bail	4 589	5 147	-	7 822	17 558
Créances Clients location simple	576	209	776	620	2 181
<b>TOTAL</b>	<b>5 165</b>	<b>5 356</b>	<b>776</b>	<b>8 442</b>	<b>19 739</b>

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

### Créances douteuses

	31/12/07	Augmentations	Diminutions	31/12/08
Crédit-bail	21 530	20 977	18 344	24 163
Immeubles de placement	2 804	4 058	4 499	2 363
<b>TOTAL</b>	<b>24 334</b>	<b>25 035</b>	<b>22 843</b>	<b>26 526</b>

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

### Provisions sur créances

	31/12/07	Dotations	Reprises/ Transfert	31/12/08
Crédit-bail	13 923	5 930	3 512	16 341
Immeubles de placement	1 999	82	177	1 904
<b>TOTAL</b>	<b>15 922</b>	<b>6 012</b>	<b>3 689</b>	<b>18 245</b>

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 2008 :

### 2.5.1. Instruments dérivés de couverture

	31/12/07	Augmentations	Diminutions	31/12/08
Instruments de couverture de taux d'intérêts (Caps)	1 443	688	1 443	688
Instruments de couverture de taux d'intérêts (Swaps)	5 061	-	4 985	76
<b>TOTAL</b>	<b>6 504</b>	<b>688</b>	<b>6 428</b>	<b>764</b>

En milliers d'Euros

### 2.5.2. Actifs financiers disponibles à la vente

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

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

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

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

- soit l'actif net réévalué au 31 décembre 2008,
- soit la moyenne entre l'actif net réévalué au 30 juin 2008 (avec application d'une décote) et le dernier cours de bourse à la date de clôture.

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

- sur le résultat consolidé de - 16 592 K€ avant impôt,
- sur les capitaux propres consolidés de + 270 K€ avant impôt.

Si tous les titres avaient été valorisés au dernier cours de bourse, le total des actifs financiers s'élèveraient 105 232 K€ et non à 131 496 K€.

	31/12/07	Augmentations	Diminutions	31/12/08
Actifs financiers	33 062	117 252	18 818	131 496
<b>TOTAL</b>	<b>33 062</b>	<b>117 252</b>	<b>18 818</b>	<b>131 496</b>

En milliers d'Euros

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

	31/12/07	Augmentations	Diminutions	31/12/08
PHRV	54 798	2 821	-	57 619
SAS BOULOGNE	-	149	-	149
SAS HÔTELIÈRE LA VILLETTE	-	223	-	223
VILLETTE FOOD	-	86	-	86
SCI SAINTS-PÈRES FLEURY	-	981	-	981
<b>TOTAL</b>	<b>54 798</b>	<b>4 260</b>	<b>-</b>	<b>59 058</b>

En milliers d'Euros

## 2.6. Titres mis en équivalence

	% de détention	Valeurs nettes des titres détenus	Quote-part de résultat	Contribution au résultat <sup>(1)</sup>	Contributions aux réserves consolidées groupe
PHRV	30,34	57 619	2 771	91	41 561
SAS BOULOGNE	100,00	149	-1	1	-
SAS HÔTELIÈRE LA VILLETTE	99,99	223	221	221	-148
VILLETTE FOOD	50,00	86	81	81	-
SCI SAINTS-PÈRES FLEURY	32,50	981	6	6	-
<b>TOTAL</b>		<b>59 058</b>	<b>3 078</b>	<b>400</b>	<b>41 413</b>

En milliers d'Euros

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

Informations financières sur les sociétés mises en équivalence :

En milliers d'Euros

	Résultat	Chiffre d'affaires Produits financiers	Actifs immobilisés	Actifs financiers
PHRV	9 133	16 240	72	255 440
SAS BOULOGNE	-1	-	41	-
SAS HÔTELIÈRE LA VILLETTE	221	3 180	288	15 654
VILLETTE FOOD	163	1 452	267	-
SCI SAINTS-PÈRES FLEURY	18	18	61 500	-

## 2.7. État

En milliers d'Euros

<b>1) Acomptes IS versés</b>	<b>5 856</b>
<b>2) Impôt différé actif</b>	
• Sur provisions Organic et Participation	165
• Sur provision retraite	269
• Sur autres provisions	51
• Sur instruments financiers	952
<b>TOTAL</b>	<b>1 437</b>

## 2.8. Comptes de régularisation et actifs divers

Les comptes de régularisation s'analysent comme suit au 31 décembre 2008 :

En milliers d'Euros

• Produits à recevoir	241
• Charges constatées d'avance	108
• Prime d'émission d'emprunt	5
<b>TOTAL</b>	<b>354</b>

Le poste « Autres actifs » comprend les éléments suivants :

	Brut	Provision- Amortissement	Net
État	1 975	-	1 975
Partenaires	3	-	3
Débiteurs divers	10	-	10
Personnel	285	-	285
Dépôts de garantie	163	-	163
<b>TOTAL</b>	<b>2 436</b>	<b>-</b>	<b>2 436</b>

Récapitulatif :

En milliers d'Euros

• Comptes de régularisation	354
• Autres actifs	2 436
<b>TOTAL</b>	<b>2 790</b>

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

En milliers d'Euros

	Net
Écart d'acquisition actif	70

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

Un écart d'évaluation d'un montant de 494 K€ au 31 décembre 2008 est constaté suite à l'acquisition des titres de la société Bernburger 2 en 2007 (468 K€) et 2008 (26 K€). Cet écart est comptabilisé en terrain dans la rubrique des immeubles de placement et ne donne pas lieu à amortissement.

## 2.10. Emprunts et dettes financières

Les emprunts et dettes financières sont comptabilisés au coût amorti.

### Emprunts obligataires

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 2008 les emprunts auprès d'établissements financiers à plus d'un an s'élèvent à : 383 308 K€ ; dont 103 467 K€ sont à plus de cinq ans et 46 002 K€ passent à moins d'un an.

Ces emprunts ne sont pas garantis.

## Tableau récapitulatif

En milliers d'Euros

	D<=3 mois	3 m<D<=1 an	1 an<D<=5 ans	D>5 ans	Intérêts courus	Total	Dont total à taux variable
Instruments de couverture (swaps)	-	-	3 352	-	-	3 352	-
<b>TOTAL DU BILAN</b>	-	-	<b>3 352</b>	-	-	<b>3 352</b>	<b>3 352</b>
Comptes et emprunts à terme	75 086	95 916	232 839	98 467	3 921	506 229	-
Dettes sur établissements de crédit à vue	-	-	-	-	114	114	-
<b>TOTAL DU BILAN</b>	<b>75 086</b>	<b>95 916</b>	<b>232 839</b>	<b>98 467</b>	<b>4 035</b>	<b>506 343</b>	<b>498 157</b>
Titres du marché interbancaire	-	-	-	5 000	-	5 000	-
Titres de créances négociables	-	-	7 000	-	97	7 097	7 000
Obligations	-	35 000	-	-	20	35 020	35 000
Swaps intérêts à payer	-	-	-	-	82	82	-
<b>TOTAL DU BILAN</b>	-	-	-	-	-	<b>47 200</b>	<b>42 000</b>
Total : dettes représentées par un titre	-	35 000	7 000	5 000	200	47 200	-
<b>TOTAL DU BILAN</b>	<b>75 086</b>	<b>130 916</b>	<b>243 191</b>	<b>103 467</b>	<b>4 235</b>	<b>556 895</b>	<b>543 509</b>

### 2.11. Impôts courants

État – étranger : 4 K€

### 2.12. Impôts différés passifs

En milliers d'Euros

	31/12/07	31/12/08
Au titre du retraitement d'un crédit-bail souscrit par COFITEM-COFIMUR	280	271
Au titre du retraitement de la réserve latente issue du secteur soumis à l'IS	30	13
Au titre de l'apport d'une branche de crédit-bail	1	1
Au titre du retraitement des frais d'acquisition	-	260
Au titre du retraitement des instruments financiers	2 601	236
Au titre du retraitement des actions propres	105	105
Au titre du retraitement de franchise de loyer accordée en secteur location simple	446	381
<b>TOTAL</b>	<b>3 463</b>	<b>1 267</b>

### 2.13. Comptes de régularisation et passifs divers

Les « comptes de régularisation » comprennent les éléments suivants :

En milliers d'Euros

• Charges à payer	4 904
• Produits perçus d'avance (dont 652 K€ : subventions d'investissement)	2 114
• Divers	20
<b>Sous-Total</b>	<b>7 038</b>

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

• Fournisseurs :	25
• État (TVA collectée : 4 900)	4 978
• Pool	1 164
• Organismes sociaux/Personnel	192
• Divers	27
• Dépôts de garantie	10 544
<b>Sous-Total</b>	<b>16 930</b>

#### Récapitulatif :

• Comptes de régularisation	7 038
• Passifs divers	16 930
<b>TOTAL</b>	<b>23 968</b>

### 2.14. Provisions pour risques et charges

En milliers d'Euros

	31/12/07	Dotation	Reprise	31/12/08
Provisions pour risques et charges	4 543	-	3 018	1 525
Provisions pour impôts sur plus-value à long terme	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>4 543</b>	-	<b>3 018</b>	<b>1 525</b>

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

## 2.15. Capital social - Variation des capitaux propres

Le capital social de COFITEM-COFIMUR est composé de 4 150 047 actions de 15 € nominal, soit 62 250 705 €. Une augmentation de capital réalisée en mars 2007 s'est traduite par la création de 97 481 actions nouvelles, soit une augmentation de 2,4 %.

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

	31/12/07	31/12/08
Réserve légale	6 079	6 225
Réserve facultative	1 814	1 814
Réserves recyclables <sup>(1)</sup>	5 891	-2 901
(Actions propres)	-617	-289
Réserve latente	1 920	1 757
Autres réserves <sup>(2)</sup>	70 150	76 836
Report à nouveau	28 226	34 127
<b>TOTAL</b>	<b>113 463</b>	<b>117 569</b>

En milliers d'Euros

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

	À - 3 mois	3 mois - 1 an	1 an - 5 ans	À +5 ans
Contrats d'échange de taux d'intérêt (swaps)	-	1 573	160 000	-
Contrats de garantie de taux plafond (caps)	35 000	45 000	50 000	-
<b>TOTAL</b>	<b>35 000</b>	<b>46 173</b>	<b>210 000</b>	<b>-</b>

En milliers d'Euros

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

	31/12/08	31/12/07	31/12/06
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	-	-	-
Caisse / Banque de France	-	49	49
Établissements de crédit	4 319	21 879	9 996
OPCVM	129	336	614
<b>TOTAL TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE</b>	<b>4 448</b>	<b>22 215</b>	<b>10 610</b>
<b>Bilan</b>			
Caisse / Banque de France	-	49	49
Établissements de crédit	4 319	21 879	9 996
Intérêts à recevoir	76	114	90
Prêt à terme	6	-	-
<b>TOTAL CRÉANCES SUR ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	<b>4 401</b>	<b>21 993</b>	<b>10 086</b>

En milliers d'Euros

## 3. INFORMATIONS SUR LE HORS BILAN

Les engagements hors bilan se composent de :

	31/12/07		31/12/08	
	Reçus	Donnés	Reçus	Donnés
Engagements de financement reçus d'établissements de crédit	164 811	-	74 605	-
Engagements de financement en crédit-bail et en location simple	-	18 894	-	20 821
Engagements de garantie d'établissements de crédit	-	112	-	112

En milliers d'Euros

### 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 74 605 K€.

### 3.2. Engagements de financement en faveur de la clientèle

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

### 3.3. Engagements de garantie auprès des établissements de crédit

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

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

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

(2) Dont impact du passage aux composants pour les immeubles de placement : 848 K€, ainsi que FRBG : 7 257 K€ et Provision gros travaux : 0 K€.

## 4. INFORMATIONS SUR LE RÉSULTAT

### 4.1. Produit net bancaire

	<i>En milliers d'Euros</i>	
	<b>Charges</b>	<b>Produits</b>
Intérêts et produits assimilés	28 150	3 448
Activité de crédit-bail (retraités en prêts)	68 377	106 017
<b>Sous-total opérations financières</b>	<b>96 527</b>	<b>109 465</b>
Charges et produits sur immeubles de placement	7 793	22 639
<b>Sous-total opérations sur immeubles de placement</b>	<b>7 793</b>	<b>22 639</b>
Revenus des titres à revenu variable	-	-
Instruments financiers à la juste valeur	-	427
Actifs financiers disponibles à la vente	17 102	6 824
<i>Gains ou Pertes nets des actifs financiers</i>	<i>10 278</i>	<i>-</i>
Charges et produits des autres activités	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>114 598</b>	<b>132 531</b>
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>	<b>-</b>	<b>17 933</b>

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

	<i>En milliers d'Euros</i>
	<b>31/12/08</b>
Dividendes	3 219
Produits nets sur cession d'instruments financiers évalués à la juste valeur	427
Provision dépréciation titres	-16 638
Produits ou Pertes nets sur cession et valorisation d'actifs financiers disponibles à la vente	3 141
<b>TOTAL</b>	<b>-9 851</b>

### 4.3. Variation de valeur des instruments financiers

	<i>En milliers d'Euros</i>			
	<b>31/12/07</b>	<b>31/12/08</b>	<b>31/12/08 Impôt différé</b>	<b>Variation au 31/12/08</b>
<b>Variation comptabilisée par le compte de résultat</b>	<b>15 451</b>	<b>-9 851</b>	<b>-128</b>	<b>-9 979</b>
Instruments financiers évalués à la juste valeur	-	-	-	-
Actifs financiers disponibles à la vente (cession effective)	13 280	6 824	-	-10 278
	<i>Produits</i>	<i>Charges</i>	<i>Charges</i>	<i>Charges</i>
Instruments de taux d'intérêts	2 171	427	-128	299
Caps	<i>Produits</i> 93	<i>Produits</i> 688	<i>Charges</i> -206	<i>Produits</i> 482
Part inefficace des swaps de couverture	<i>Produits</i> 2 078	<i>Charges</i> -	<i>Charges</i> -	<i>Charges</i> -
	<i>Charges</i> -	<i>Charges</i> -261	<i>Produits</i> 78	<i>Charges</i> -183

	<i>En milliers d'Euros</i>				
	<b>Réserves recyclables nettes 2007</b>	<b>Réserve brute 2008</b>	<b>Impôt</b>	<b>Réserves recyclables nettes 2008</b>	<b>Variation des réserves recyclables 31/12/08</b>
<b>Variation comptabilisée par les capitaux propres</b>	<b>5 891</b>	<b>-3 006</b>	<b>2 287</b>	<b>-2 901</b>	<b>-8 792</b>
Actifs financiers disponibles à la vente	<i>Actif</i> 2 147	<i>Actif</i> 270	<i>Charges</i> -86	<i>Actif</i> 184	<i>Charges</i> -1 963
Instruments de taux d'intérêts	3 744	-7 958	2 373	-3 085	-6 829
Part efficace des swaps de couverture	2 500	-7 958	2 373	-3 085	-5 585
Part efficace des caps de couverture	<i>Actif</i> 1 244	<i>Actif</i> 0	<i>Charges</i> 0	<i>Actif</i> 0	<i>Charges</i> -1 244

### 4.4. Charges générales d'exploitation

La ventilation est la suivante :

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



#### 4.5. Coût du risque

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

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

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

#### 4.6. Fiscalité

L'impôt sur les sociétés se ventile comme suit au 31 décembre 2008 :

	<i>En milliers d'Euros</i>
• IS exigible	1 620
• Variation d'impôts différés	52
• Impôts sur les sociétés	1 672

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

	<i>En milliers d'Euros</i>	
	<b>Résultat fiscal</b>	<b>Résultat comptable</b>
Secteur exonéré	4 036	4 036
Secteur soumis au taux réduit	4 805	3 986
Secteur soumis au taux de droit commun	2 590	6 406
<b>TOTAL</b>	<b>11 431</b>	<b>14 328</b>

Un impôt différé actif de 1 437 K€ a été constaté sur les charges présentant un décalage fiscal (ORGANIC, Participation, Instruments financiers...), ainsi qu'un impôt différé passif sur les retraitements de crédit-bail et de consolidation : 1 267 K€ (cf. § 2.12).

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

	<i>En milliers d'Euros</i>
• Résultat net comptable	14 328
• Impôt société	1 672
• Résultat net comptable avant IS	16 000
• Impôt théorique	5 333
• Impôt constaté	1 672

**Écart constaté** **3 661**

#### Explication de l'écart

• Existence d'un secteur exonéré	4 036
• Impôt théorique sur ce montant	1 346
• Variation liée notamment à la mise en équivalence de PHRV	32
• Variation liée notamment à l'assujettissement partiel de coupons	1 390
• Variation liée notamment à l'assujettissement partiel d'instruments financiers	84
• Impôt sur écart de taux entre plus-value long terme et résultat	809

**TOTAL** **3 661**

## 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
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>106 017</b>	<b>22 639</b>
Produits d'exploitation	99 016	22 139
Autres produits	481	323
Reprises de dépréciations et provisions	6 520	177
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>68 377</b>	<b>7 793</b>
Dotations aux amortissements	61 201	7 248
Dotations aux provisions	5 930	82
Autres charges	1 246	463
<b>Charges générales d'exploitation</b>	<b>4 263</b>	<b>646</b>
<b>Coût de la dette</b>	<b>20 972</b>	<b>3 730</b>
<b>Résultat d'exploitation avant amortissement immobilisations</b>	<b>12 405</b>	<b>10 470</b>
Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles		-134
Produits nets sur instruments financiers		427
Produits nets sur actifs financiers disponibles à la vente		-10 277
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AU COMPTE DE RÉSULTAT</b>		<b>12 891</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence		3 079
Autres gains sur actifs		20
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>		<b>15 990</b>

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

Certaines théories économiques pourraient conduire à affecter une part plus significative de frais financiers à l'activité de crédit-bail (jusqu'à 96 % des encours de crédit-bail pouvant être financés par de l'endettement). Si une telle répartition était retenue, le résultat de l'activité de crédit-bail serait de 9 677 K€ et celui de l'activité sur immeubles de placement de 13 198 K€.

### 5.2. Niveau 2 : par secteur géographique

En milliers d'Euros

	Crédit-bail	Immeubles de Placement
<b>Répartition des principaux actifs (VNC)</b>	<b>475 980</b>	<b>202 794</b>
Paris – Neuilly-Sur-Seine	67 287	132 202
Région parisienne	237 789	32 625
Province	170 904	17 355
Berlin	-	20 612

### 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<sup>(1)</sup>

En %

	Restauration	Distribution	Hôtellerie	Bureaux	Locaux technologiques	Matériel	Divers	TOTAL
Crédit-bail	28,98	1,35	27,38	33,62	3,70	4,98	-	100
Immeubles de placement	0,00	10,58	-	42,15	25,39	-	21,88	100

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

En %

	Restauration	Distribution	Hôtellerie	Bureaux	Locaux technologiques	Matériel	Divers	TOTAL
Crédit-bail	32,07	1,60	32,44	23,66	5,32	4,90	-	100
Immeubles de placement	0,00	10,24	-	45,22	23,58	-	20,96	100

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

---

## **6. AUTRES INFORMATIONS**

### **6.1. Effectif et rémunérations**

L'effectif du groupe s'établit à 16 au 31 décembre 2008 (3 dirigeants et 13 employés), contre 15 salariés au 31 décembre 2007.

La provision pour indemnités de départ à la retraite s'élève à 781 K€ au 31 décembre 2008, contre 787 K€ au 31 décembre 2007. Cette provision, ajustée chaque année en fonction de l'évolution des salaires constatée au cours de l'exercice, est comptabilisée dans les conditions suivantes :

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

Les sommes allouées aux organes d'administration et de direction se sont élevées et 1 011 K€ au 31 décembre 2008 (172 K€ de jetons de présence et 839 K€ de rémunération des dirigeants), contre 932 K€ au 31 décembre 2007.

### **6.2. Rémunérations sur base d'actions**

Le personnel dispose au 31 décembre 2008 d'options d'achat d'actions de la Société à hauteur de 14 500 titres au total, soit 0,35 % du capital actuel de la Société. Les modalités ont été fixées par le Conseil d'Administration.

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

Dans le cadre fixé par l'Assemblée Générale du 1<sup>er</sup> avril 2005, 10 432 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 comptabilisée en charge sur l'exercice d'attribution.

Aux actionnaires

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008, 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 et informations spécifiques prévues par la loi.

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

### 1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note 2.2 de l'annexe concernant un changement de méthode comptable relatif à l'enregistrement des frais d'acquisition des immeubles de location simple.

### 2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L.823-9 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- le patrimoine locatif fait l'objet d'évaluations établies par des experts immobiliers indépendants et en interne. Nous nous sommes assurés que le niveau des dépréciations constituées était suffisant sur la base des principes comptables appliqués par votre société, notamment au regard de ces expertises externes.
- les titres détenus par la Société font l'objet d'éventuelles dépréciations en fonction de leur valeur d'inventaire. Nous nous sommes assurés que le niveau des dépréciations constituées était suffisant sur la base des principes comptables de votre société décrits au paragraphe 3.6 de l'annexe.

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

### 3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé 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 aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Paris, le 16 mars 2009

**Les Commissaires aux Comptes**

Membres de la Compagnie de Paris

**PROREVERSE**  
Pierre LOEPER

**SEREG**  
Jean-Marie TOUZET

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la Société COFITEM-COFIMUR établis en milliers d'euros, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- la vérification spécifique prévue par la loi.

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

### 1. OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

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

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, 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

Les estimations comptables concourant à la préparation des États Financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L 823-9 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- la Société applique les normes IAS 32 et 39 depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005. La détermination de la juste valeur des titres détenus par la Société s'est fondée sur l'analyse de l'activité des marchés considérés et, lorsque les marchés étaient inactifs, sur des critères qui sont définis à la note 2.5.2 des États Financiers. Nous avons examiné, en nous appuyant notamment sur la documentation relative aux titres disponibles à la vente, l'analyse et l'application des critères précités.
- le patrimoine d'immeubles de placement fait l'objet d'évaluations établies par des experts immobiliers indépendants et en interne. Nous nous sommes assurés que le niveau des dépréciations constituées était suffisant sur la base des principes comptables de votre société décrits aux notes 1.4.2 (paragraphe relatif aux dépréciations) et 2.2.3 des États Financiers.

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

### 3. VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

Nous avons également procédé à la vérification spécifique prévue par la loi 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 16 mars 2009

**Les Commissaires aux Comptes**

Membres de la Compagnie de Paris

**PROREVERSE**  
Pierre LOEPER

**SEREG**  
Jean-Marie TOUZET

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

---

Aux actionnaires,

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

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

Fait à Paris, le 16 mars 2009

**Les Commissaires aux Comptes**

Membres de la Compagnie de Paris

**PROREVERSE**

Pierre LOEPER

**SEREG**

Jean-Marie TOUZET

## RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

---

### 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 2008, 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 2008, 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 2008, en exécution des articles L 225-38 et suivants du Code de Commerce.

### Quatrième résolution

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve aux membres du Conseil d'Administration de leur gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2008. 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 15 009 123 € de la manière suivante :

	<i>En Euros</i>
• Bénéfice net de l'exercice	15 009 123
• Report à nouveau	34 127 337
<b>TOTAL À RÉPARTIR</b>	<b>49 136 460</b>
• Dividende distribué	18 675 212
• Dotation à la réserve légale	-
• Report à nouveau	30 461 248

Cette répartition correspond à un dividende de 4,50 € par action, pour les 4 150 047 actions composant le capital social. Il n'est pas proposé de dotation à la réserve légale, celle-ci étant entièrement constituée.

Le dividende sera mis en paiement à compter du 8 avril 2009 par détachement du coupon n° 24 le 3 avril 2009. 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 :

	<i>En Euros</i>			
<b>Exercices</b>	<b>Dividende net</b>	<b>Dividende exceptionnel</b>	<b>Avoir fiscal</b>	<b>Dividende total</b>
2003	3,15	-	0,55	3,70
2004	3,70	-	-	3,70
2005	3,90	-	-	3,90
2006	4,10	-	-	4,10
2007	4,30	1,20	-	5,50

### Sixième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, désigne la société AVENIR & INVESTISSEMENT, domiciliée 30, rue des Dames, 75017 PARIS, comme Administrateur pour une durée de 6 ans qui prendra fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

---

### Septième résolution

L'Assemblée Générale décide de renouveler le mandat de Commissaire aux Comptes titulaire du cabinet SEREG, domicilié 21, rue des Favorites, 75015 PARIS, pour une durée de 6 exercices.

---

### Huitième résolution

L'Assemblée Générale décide de renouveler le mandat de Commissaire aux Comptes suppléant du cabinet TUILLET ASSOCIÉS, domicilié 160, boulevard Haussmann, 75008 PARIS, pour une durée de 6 exercices.

---

### Neuvième résolution

L'Assemblée Générale décide de nommer le cabinet MAZARS, domicilié 61, rue Henri Regnault, 92400 COURBEVOIE, en tant que Commissaire aux Comptes titulaire, pour une durée de 6 exercices.

---

### Dixième résolution

L'Assemblée Générale décide de nommer Monsieur Franck BOYER, domicilié 61, rue Henri Regnault, 92400 COURBEVOIE, en tant que Commissaire aux Comptes suppléant, pour une durée de 6 exercices.

---

### Onzième résolution

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

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

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

- l'acquisition, la cession et le transfert de ces actions pourront être effectués, à tout moment, y compris en période d'offre publique, en une ou plusieurs fois, sur le marché ou de gré à gré, par tous moyens autorisés, conformément à la réglementation applicable et aux modalités définies par l'AMF ;
- la part maximale du capital pouvant être transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme de rachat d'actions ;
- la Société ne pourra acheter ses actions qu'à un prix au plus égal à 100 €, sous réserve des ajustements liés aux éventuelles opérations sur le capital ;
- la Société ne pourra détenir plus de 5 % du capital social dans le cadre de la présente autorisation, le cas échéant par acquisition de blocs de titres.

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

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

Cette autorisation annule et remplace la précédente.

---

### Douzième 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 2008

Sur 12 mois, de janvier 2008 à décembre 2008 :

- la moyenne mensuelle de titres traités est de 36 600 actions,
- le montant total des capitaux échangés est de 44,04 M€.

### Évolution du cours en 2007

	<i>En Euros</i>
Au 31 décembre 2007	101,00
Au 31 décembre 2008	84,90
Plus bas de l'année 2008	63,00
Plus haut de l'année 2008	110,00

### Évolution du cours sur 18 mois (septembre 2007-février 2009)

			<i>En Euros</i>		
Mois	Plus haut	Plus bas	Mois	Plus haut	Plus bas
Septembre 2007	102,00	97,00	Juin 2008	107,00	103,00
Octobre 2007	104,00	98,50	Juillet 2008	104,50	104,00
Novembre 2007	99,50	96,00	Août 2008	105,00	104,00
Décembre 2007	101,00	98,00	Septembre 2008	104,14	104,00
Janvier 2008	103,00	98,00	Octobre 2008	104,22	96,00
Février 2008	103,50	98,00	Novembre 2008	95,99	67,00
Mars 2008	104,50	98,00	Décembre 2008	84,90	63,00
Avril 2008	101,93	100,00	Janvier 2009	98,00	84,50
Mai 2008	110,00	100,00	Février 2009	85,00	79,00

## CRÉDIT-BAIL

Les engagements nets de crédit-bail de COFITEM-COFIMUR s'élèvent à 476 M€ au 31 décembre 2008, contre 485 M€ au 31 décembre 2007. Ils se répartissent de la manière suivante :

### Par secteur d'activités

Secteurs	2008	
	Montants	%
Hôtels (principalement Région Parisienne)	208,40 M€	43,80
Restauration - loisirs	94,70 M€	19,90
Bureaux (essentiellement Paris et Région Parisienne)	82,60 M€	17,40
Surfaces Commerciales	50,20 M€	10,50
Locaux Technologiques	31,50 M€	6,60
Matériel	6,20 M€	1,30
Divers	2,40 M€	0,50

### Par localisation géographique<sup>(1)</sup>

Secteurs	2008	
	Montants	%
Paris - Neuilly	66,50 M€	14,20
Région parisienne	236,00 M€	50,20
Province	167,30 M€	35,60

## LOCATION SIMPLE

Le patrimoine de location simple de COFITEM-COFIMUR s'élève à 202,8 M€ au 31 décembre 2008, contre 197,6 M€ au 31 décembre 2007. Il se répartit de la manière suivante :

### Par secteur d'activités

Secteurs	2008		2007	
	Montant	%	Montant	%
Bureaux	139,20 M€	68,60	139,00 M€	70,30
Locaux commerciaux et divers	63,60 M€	31,40	58,60 M€	29,70

### Par localisation géographique

Secteurs	2008		2007	
	Montant	%	Montant	%
Paris - Neuilly	132,20 M€	65,20	124,20 M€	62,90
Région parisienne	32,60 M€	16,10	30,70 M€	15,50
Province <sup>(2)</sup>	17,40 M€	8,60	22,20 M€	11,20
Berlin	20,60 M€	10,10	20,50 M€	10,40

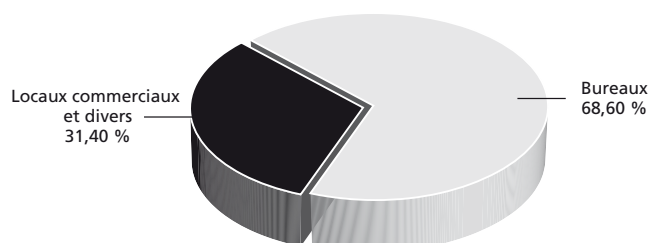
(1) Hors matériels.

(2) Les montants indiqués correspondent à hauteur de 8,9 M€ à deux immeubles dans l'agglomération lilloise, dont l'un est le siège régional de KPMG et l'autre de BOUYGUES TÉLÉCOM.

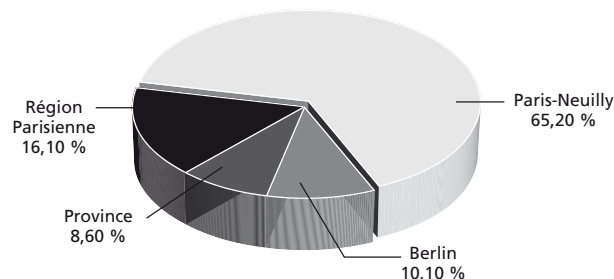
## PATRIMOINE DE LOCATION SIMPLE

		Arrondissement Département	Surface en m <sup>2</sup>	Parkings	Année(1)
<b>Paris-Neuilly</b>		<b>Montant total(2) : 132,20 M€</b>			
8-10, rue Saint-Fiacre	Bureaux	2 <sup>e</sup>	3 059	22	1998
80, rue Bonaparte	Locaux commerciaux	6 <sup>e</sup>	800	-	2006
76 bis, rue des Saints-Pères	Bureaux	7 <sup>e</sup>	140	-	2004
11 bis, rue Balzac	Bureaux	8 <sup>e</sup>	166	2	1988
7, rue du Dr Lancereaux	Bureaux	8 <sup>e</sup>	1 373	4	2008
3, rue Moncey	Bureaux	9 <sup>e</sup>	1 843	55	1999
52, rue de Dunkerque	Bureaux	9 <sup>e</sup>	1 700	-	1991
158-162, rue du Faubourg Saint-Martin	Bureaux	10 <sup>e</sup>	9 117	75	2002
76-78, avenue du Général Leclerc(3)	Locaux commerciaux	14 <sup>e</sup>	1 475	-	2003
82-84, rue de la Procession	Bureaux	15 <sup>e</sup>	950	3	1992
91, boulevard Exelmans	Bureaux	16 <sup>e</sup>	1 238	11	2007
4, rue de Lasteyrie(4)	Bureaux	16 <sup>e</sup>	1 315	-	1986
56, boulevard de Rochechouart(5)	Locaux commerciaux	18 <sup>e</sup>	2 158	20	1998
249, rue de Crimée	Bureaux	19 <sup>e</sup>	5 500	200	1993
68, quai de Seine(6)	Hôtel et restaurant	19 <sup>e</sup>	144 chbres	33	2005
Rotonde de Ledoux(7)	Locaux commerciaux	19 <sup>e</sup>	1 020	-	2007
21, rue Bessifroy	Bureaux	Neuilly/Seine	947	26	1987
<b>Région Parisienne</b>		<b>Montant total(2) : 32,60 M€</b>			
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)	115 chbres	30	2007
Levallois-Perret	Bureaux et locaux commerciaux	(92)	3 356	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
<b>Province</b>		<b>Montant total(2) : 17,40 M€</b>			
Hérouville St-Clair	Bureaux	(14)	175	-	1994
Marsannay la Côte	Locaux commerciaux	(21)	2 625	70	1991
Toulouse	Locaux commerciaux	(31)	220	-	1988
Bègles 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	1998/2002
Coudekerque	Locaux commerciaux	(62)	250	20	1988
Clermont(3)	Locaux commerciaux	(63)	700	70	2006
Rouen(3)	Locaux commerciaux	(76)	700	60	2006
<b>Berlin</b>		<b>Montant total(2) : 20,60 M€</b>			
Bernburgerstrasse 30/31	Bureaux	Mitte	3 517	30	2007
Taubenstrasse 10	Bureaux	Mitte	2 900	-	2007
Alte Jacobstrasse 79/80	Bureaux	Mitte	7 300	101	2007
<b>TOTAL LOCATION SIMPLE(9) : 202,80 M€</b>					

**Répartition par nature de locaux**



**Répartition par localisation géographique**



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

(2) Valeur après amortissement et provisions éventuelles au 31 décembre 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 m<sup>2</sup> de logements détenu par la FONCIÈRE COFITEM, filiale à 99,71 % de COFITEM-COFIMUR.

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

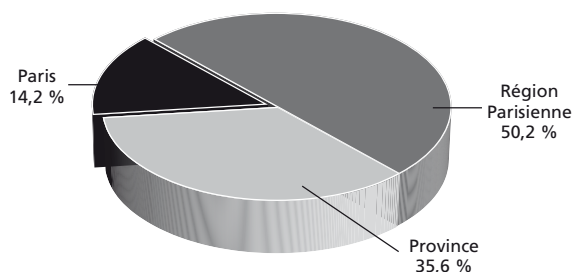
(7) Concession de longue durée de la Ville de Paris.

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

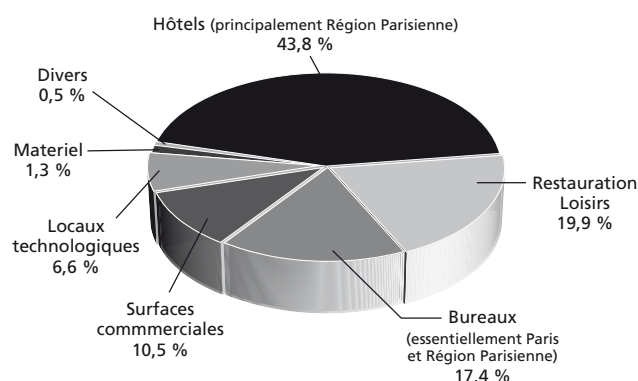
(9) Les montants indiqués sont plus élevés que ceux indiqués au bilan sous la rubrique « location simple » dans les comptes sociaux, plusieurs immeubles étant détenus au travers de filiales.

## ENGAGEMENTS DE CRÉDIT-BAIL

**Répartition par localisation géographique**



**Répartition par secteur d'activité**



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

**1/ SURFACES COMMERCIALES - Montant Total : 50,2 M€**

**A-SURFACES COMMERCIALES ALIMENTAIRES**

		Surface totale en m <sup>2</sup>	Date entrée en jouissance
Tullins	(74)	9 000	31/12/93
Frouard <sup>(1)</sup>	(54)	6 200	01/05/94
Maubeuge	(59)	3 040	05/04/95
Marly les Metz	(57)	8 900	04/05/95
Dieppe	(76)	7 643	28/09/95
Méru	(60)	4 956	28/09/95
Saint Dizier	(52)	5 822	16/10/95
Saint Malo	(35)	8 211	29/12/95
Mulhouse	(68)	9 200	01/03/96
Meaux	(77)	4 400	01/10/96
Rouen <sup>(1)</sup>	(76)	6 982	02/07/97
Avrillé	(49)	1 200	01/07/98
Fameck <sup>(1)</sup>	(57)	6 877	23/12/98
Châlons sur Marne	(51)	268	01/01/99
Drancy	(93)	262	01/01/99
Ezanville	(95)	275	01/01/99
Orléans	(45)	270	01/01/99
Savigny sur Orge	(91)	265	01/01/99
Thonon	(74)	285	01/01/99
Villeneuve le Roi + extension	(94)	284	01/01/99
Viry + extension	(91)	270	01/01/99
Anncy	(74)	280	01/04/99
Bourges	(18)	245	01/04/99
Caen	(14)	265	01/04/99
Cergy Pontoise	(95)	274	01/04/99
Le Mans	(72)	245	01/04/99
Poitiers	(86)	280	01/04/99
Saint Germain en Laye	(78)	265	01/04/99
Agen	(62)	265	01/07/99
Avignon	(84)	265	01/07/99
Paris 14 <sup>e</sup>	(75)	245	01/07/99
Cholet	(49)	265	01/10/99

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

Istres	(13)	270	01/10/99
Malakoff	(92)	267	01/10/99
Pontoise	(95)	262	01/10/99
Saint Nazaire	(44)	269	01/10/99
Villejuif	(94)	270	01/10/99
Carpentras	(13)	270	01/01/00
Clermont-Ferrand	(63)	269	01/01/00
Hagueneau	(67)	269	01/01/00
Niort	(79)	268	01/01/00
Paris 13 <sup>e</sup>	(75)	265	01/01/00
Saint Malo	(35)	270	01/01/00
Châteauroux	(36)	269	01/04/00
Villemomble	(93)	264	01/04/00
Fresnes	(94)	270	01/04/00
Gap <sup>(1)</sup>	(05)	3 500	01/04/00
Eysines	(33)	290	01/04/00
Blois	(49)	270	01/04/00
Vence	(06)	285	01/07/00
Limoges	(87)	280	01/07/00
Chilly Mazarin	(91)	270	01/01/01
Compiègne	(60)	270	01/01/01
Périgueux	(24)	270	01/01/01
Saint Parres aux Tertres	(10)	8 945	15/06/01
Angers	(49)	270	01/07/01
Persan	(60)	270	01/07/01
Plessis Robinson	(92)	263	01/07/01
La Seyne sur mer	(83)	270	01/01/02
Strasbourg Robertsau	(67)	270	01/01/02
Arçonnais	(72)	300	01/07/03
Yquelon	(50)	275	01/07/03
Digne	(04)	270	01/07/05
Guingamp	(22)	280	01/10/05
Champigny sur Marne	(94)	270	01/07/06
Rouen	(76)	275	01/07/06
Dieppe	(76)	7 643	01/07/06
Marseille	(13)	280	01/07/07
Esbly	(77)	280	01/04/08

		Surface totale en m <sup>2</sup>	Date entrée en jouissance
<b>B-SURFACES COMMERCIALES NON ALIMENTAIRES</b>			
Osny <sup>(1)</sup>	(95)	1 345	01/07/91
Bruay	(62)	1 620	18/02/94
Mondeville	(14)	1 800	01/08/94
Paris, rue de Picpus	(75)	78	23/05/95
Lognes	(77)	13 735	21/12/95
Cannes	(06)	760	19/06/96
Rennes	(35)	760	19/06/96
Auxerre	(89)	285	26/12/96
Toulon	(83)	1 200	01/07/97
Sausheim	(67)	5 408	01/01/98
Osny	(95)	250	01/07/98
Lorient	(56)	3 700	17/12/98
Orléans	(45)	2 800	30/12/98
Poitiers	(86)	2 300	30/12/98
Lyon Bron <sup>(1)</sup>	(69)	13 700	24/06/99
Corbeil	(91)	1 236	01/01/00
Montreuil	(94)	180	01/01/00
Aubagne	(13)	1 750	01/10/00
Valenciennes	(59)	2 500	01/01/01
Paris 6 <sup>e</sup>	(75)	150	01/10/02
LMB Montrouge	(92)		01/10/07
Strasbourg	(67)		01/10/07
Melun Vert Saint Denis	(77)		01/01/08
AGROSERVICE 2000			11/06/08
LMB Bussy Saint Georges 1	(77)		01/01/09
LMB Bussy Saint Georges 2	(77)		01/10/09

## 2/ HÔTELS - Montant Total : 208,4 M€

<b>CATÉGORIE 1 ÉTOILE</b>			
Martigues	(13)	51 ch.	01/01/91
Vitrolles	(13)	51 ch.	01/01/91
Avignon	(13)	51 ch.	01/04/91
Gif sur Yvette	(91)	48 ch.	01/10/91
Pontault Combault	(77)	48 ch.	01/04/92
La Queue en Brie	(77)	48 ch.	01/01/93
Vienne	(38)	51 ch.	01/10/93
Caen	(14)	52 ch.	01/01/94
Vitrolles	(14)	52 ch.	01/01/94
Septèmes	(13)	51 ch.	01/01/96
Avon	(77)	67 ch.	25/11/99
Champigny sur Marne	(94)	46 ch.	01/05/00
Juvisy sur Orge	(91)	48 ch.	01/04/01
Moissy Cramayel	(77)	50 ch.	01/11/01
Mareuil les Meaux	(77)	48 ch.	01/07/02
Chelles	(77)	52 ch.	01/01/03
Vigneux	(91)	48 ch.	01/01/04
Troyes	(10)	42 ch.	01/01/04

		Surface totale en m <sup>2</sup>	Date entrée en jouissance
La Roche sur Yon + extension	(85)	72 ch.	01/04/04
Melun	(77)	40 ch.	01/04/04
Brest	(29)	61 ch.	01/04/04
Chilly Mazarin	(91)	90 ch.	01/07/04
Agen	(47)	69 ch.	01/07/04
La Roche sur Yon	(85)	71 ch.	01/07/04
Goussainville	(95)	52 ch.	01/01/05
Albertville	(74)	63 ch.	01/01/05
Bourg en Bresse	(01)	61 ch.	01/07/05
Chalons en Champagne	(51)	61 ch.	01/07/05
Limoges	(87)	61 ch.	01/07/05
Goussainville	(95)	71 ch.	01/10/05
Bollène	(84)	48 ch.	01/07/06
Boussy Saint antoine	(77)	60 ch.	01/01/07
Agen	(47)	64 ch.	01/07/07
Paris, Quai de Seine	(75)	260 lits	01/07/08
Auberge jeunesse			

<b>CATÉGORIE 2 ÉTOILES</b>			
Paris, avenue Bosquet 7 <sup>e</sup>	(75)	30 ch.	01/06/94
Roissy	(95)	270 ch.	01/04/95
Cléon	(76)	28 ch.	01/03/97
Gonesse	(95)	82 ch.	01/04/97
Paris 19 <sup>e</sup>	(75)	40 ch.	01/04/00
Meaux	(77)	52 ch.	01/05/00
Les Mureaux	(78)	42 ch.	01/01/01
Bordeaux Gradignan	(33)	42 ch.	01/04/01
Rosny sous Bois	(93)	100 ch.	01/07/01
Arras	(62)	48 ch.	01/06/02
Valenciennes	(59)	48 ch.	02/07/02
Garonor	(93)	69 ch.	01/10/02
Sevrans	(95)	48 ch.	01/04/04
Torcy	(77)	40 ch.	01/04/04
Nice	(06)	45 ch.	01/04/04
Manosque	(04)	48 ch.	01/07/04
Agen	(47)	69 ch.	01/07/04
Emerainville	(77)	50 ch.	01/01/05
Montigny	(78)	52 ch.	01/01/05
Sarcelles	(95)	45 ch.	01/01/05
Goussainville	(95)	70 ch.	01/10/05
Anncy	(74)	60 ch.	01/07/06
Saint Ouen	(93)	104 ch.	01/01/07
Nemours	(77)	48 ch.	01/04/07
Arles	(13)	42 ch.	01/07/07
Savigny le Temple	(77)	65 ch.	01/07/07
Sarreguemines	(57)	48 ch.	01/03/08
Charleville Mézières	(08)	52 ch.	01/04/08
Mulhouse	(68)	60 ch.	01/01/09
Augny	(57)	60 ch.	01/07/09

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

### CATÉGORIE 3 ÉTOILES

Nanterre	(92)	124 ch.	01/01/92
Roissy	(95)	220 ch.	01/04/96
Boulogne	(92)	65 ch.	01/07/97
Paris, rue de Miromesnil Paris 8 <sup>e</sup>	(75)	44 ch.	01/01/99
Strasbourg	(67)	45 ch.	01/04/99
Levallois	(92)	38 ch.	01/07/00
Saint Ouen l'Aumône	(95)	67 ch.	01/04/02
Neuville + extension	(60)	45 ch.	01/08/02
Nanterre	(92)	85 ch.	01/01/04
Rosny sous bois	(93)	97 ch.	01/01/04
Blois	(41)	38 ch.	01/04/04
Lille	(59)	70 ch.	01/07/04
Paris Villiers	(75)	55 ch.	23/11/05
Deauville	(13)	35 ch.	01/07/06
Bobigny	(93)	80 ch.	01/07/07
Paris, Porte d'Italie Malakoff	(92)	89 ch.	01/10/07
Nantes	(44)	80 ch.	01/01/08
Gennevilliers	(92)	80 ch.	01/04/08
Paris République	(75)	58 ch.	01/07/08
Paris, rue Molière	(75)	30 ch.	23/09/08
Bordeaux	(33)	42 ch.	01/10/08
Paris HDP Opéra Drouot	(75)	31 ch.	05/11/08
Tinqueux	(51)	48 ch.	01/01/09

### CATÉGORIE 4 ÉTOILES

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

## 3/ RESTAURANTS ET LOISIRS - Montant Total : 94,7 M€

### A-RESTAURANTS DE CHAÎNES INTÉGRÉES

Chambourcy	(78)	400	01/10/92
Valenciennes	(59)	750	01/04/94
Fegersheim	(67)	550	01/04/94
Roncq <sup>(1)</sup>	(59)	700	01/04/94
Beauvais	(60)	700	01/04/94
Ollioules	(83)	600	30/06/94
Neuilly sur Marne <sup>(1)</sup>	(93)	700	30/06/94

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

Epinal	(88)	650	30/06/94
Vendenheim	(67)	700	30/06/94
Trignac	(44)	700	01/07/94
Charleville Mézières	(08)	950	01/10/94
La Ville du Bois	(91)	380	01/10/94
Villeneuve d'Ornon	(33)	700	31/10/94
Angers	(49)	705	01/04/95
Mantes la Ville + Extension	(78)	705	01/04/95
Toulon La Garde	(83)	705	01/04/95
Saint Quentin Fayet	(02)	413	01/04/95
Merignac	(50)	705	30/06/95
Frouard	(54)	705	01/07/95
Lomme	(59)	705	01/07/95
Suresnes	(92)	300	11/07/95
Chalon sur Saône	(71)	705	01/10/95
Ferney Voltaire	(01)	705	01/10/95
Saint-Omer	(59)	700	01/10/95
Villepinte + extension	(93)	700	01/10/95
Ballainvilliers	(91)	672	01/10/95
Plaisir	(78)	470	01/10/95
Brétigny	(91)	700	01/01/96
Thonon	(74)	700	01/01/96
La Queue en Brie	(94)	472	01/01/96
Saint Priest	(69)	389	01/01/96
Villefranche sur Saône	(69)	705	01/04/96
Chilly-Mazarin	(91)	705	01/07/96
Noisiel + extension	(77)	400	01/07/96
Saint Germain lès Corbeil	(91)	700	01/07/96
Villejust	(91)	487	01/07/96
Bretigny sur Orge	(91)	670	01/10/96
Servon	(77)	470	01/10/96
Chambourcy	(78)	470	01/10/96
Pessac	(33)	350	01/01/97
Chilly-Mazarin	(91)	750	01/04/97
Saint Thibault	(77)	470	01/04/97
Montargis	(45)	400	01/04/97
Pierrelaye	(95)	670	01/07/97
Saint Brice	(95)	470	01/07/97
Lomme	(59)	550	01/07/97
Chevilly	(94)	470	01/01/98
Lomme	(59)	500	01/07/98
Herblay	(95)	400	01/08/98
Bezons	(92)	470	01/10/98
Cergy-Pontoise	(95)	470	01/04/99
Gennevilliers	(92)	470	01/04/99
Massy	(91)	470	01/04/99
Beauvais	(60)	470	01/07/99
Nanterre	(92)	650	01/07/99
Rosny sous bois	(93)	470	01/10/99
Gonesse	(95)	400	01/10/99
Creil	(60)	500	01/04/00
Orléans	(45)	470	01/04/00

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

#### **B-RESTAURANTS DE CHAÎNES INDÉPENDANTS OU FRANCHISÉS**

Boissy Saint Léger	(94)	705	01/04/94
Niort	(79)	380	01/04/94
Arles	(13)	700	01/04/94
Kingersheim <sup>(1)</sup>	(68)	700	30/06/94
Les Clayes sous Bois	(78)	380	01/07/94
Collégien	(77)	700	01/07/94
Cébazat	(63)	650	01/10/94

		Surface totale en m <sup>2</sup>	Date entrée en jouissance
Carcassonne	(11)	550	01/10/94
Pau <sup>(1)</sup>	(64)	653	01/01/95
Laval	(53)	705	01/01/95
Ponthierry	(77)	705	01/04/95
Cherbourg	(50)	705	01/07/95
Mably	(69)	705	01/07/95
Lorient	(56)	705	01/10/95
Orgeval	(78)	705	01/10/95
Alençon	(61)	700	01/01/96
Dieppe	(76)	705	01/04/96
Trans en Provence	(83)	700	01/04/96
Villejust <sup>(1)</sup>	(91)	700	01/10/96
Puteaux	(92)	550	01/01/97
Paris 15 <sup>e</sup>	(75)	200	01/10/97
La Garenne Colombes	(92)	500	01/10/98
Toulon <sup>(1)</sup>	(83)	350	31/03/99
Toulouse Labège	(31)	450	01/04/99
Meaux	(77)	550	01/04/99
Pontault Combault	(77)	500	01/10/99
Caen Mondeville	(14)	980	01/11/99
Rouen	(76)	980	01/11/99
Annecy	(74)	450	01/07/00
Chambray les Tours	(37)	450	01/07/00
Bezons <sup>(1)</sup>	(92)	400	01/10/00
Paris	(75)	180	01/04/01
Noyelles Godault	(59)	980	01/07/01
La Roche sur Yon	(85)	450	01/07/01
Franconville	(95)	650	01/10/02
Toulon La Valette	(83)	450	01/10/02
Toulon La Valette (01/10/02 en 2006)	(83)	460	01/07/08
Cabries (01/10/02 en 2006)	(13)	450	01/07/08
Compiègne	(60)	900	01/04/03
Bethune	(60)	950	01/04/03
Annecy	(74)	466	01/07/03
Toulouse	(31)	950	01/01/04
Châlons sur Marne	(51)	480	01/04/06
Troyes	(10)	440	01/01/07

#### **C-LOISIRS**

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

#### **4/ BUREAUX - Montant Total : 82,6 M€**

#### **A-PARIS ET RÉGION PARISIENNE**

Gif sur Yvette	(94)	1 736	14/12/94
Paris, rue de Cambrai 19 <sup>e</sup>	(75)	4 500	01/10/96
Levallois	(92)	400	01/01/98

		Surface totale en m <sup>2</sup>	Date entrée en jouissance
Paris, rue de Berri	(75)	390	01/03/98
Paris 8 <sup>e</sup>	(75)	501	01/07/98
Chronopost Bobigny	(93)	2 794	01/09/98
Boulogne Billancourt + extension	(92)	915	01/06/00
Boulogne Billancourt	(92)	1 267	01/07/00
Boulogne Billancourt	(92)	1 300	01/07/00
Rueil Malmaison <sup>(1)</sup>	(92)	26 984	28/02/01
Rueil Malmaison <sup>(1)</sup>	(92)	10 652	28/02/01
Paris 12 <sup>e</sup> ( <sup>1</sup> )	(75)	20 189	01/04/01
Torcy	(77)	4 846	15/07/03
Paris, rue de la Trémoille 8 <sup>e</sup>	(75)	800	01/04/05
Suresnes	(92)	175	01/10/05
Paris, rue Général Foy	(75)	560	01/07/06
Melun Vert Saint Denis	(77)	1 500	01/10/06
Paris, rue Saint Petersburg	(75)	60	12/12/06
Rueil Malmaison	(92)	150	01/01/07
Paris, avenue Janin	(75)	620	01/07/07
Melun	(77)	1 100	01/01/07
Melun	(77)	2 360	01/01/08
Victor Hugo - Clichy	(92)	4 761	01/04/08
Victor Hugo - Clichy	(92)	4 371	01/04/08
Victor Hugo - Clichy	(92)	5 216	01/04/08
Victor Hugo - Clichy	(92)	864	01/04/08
Victor Hugo - Clichy	(92)	3 900	01/04/08
Victor Hugo - Clichy	(92)	2 500	01/04/08
Victor Hugo - Clichy	(92)	2 500	01/04/08

#### B-PROVINCE

Saint Herblain	(44)	2 228	26/03/90
Rodez	(12)	4 923	13/09/97
Chalons sur Saône <sup>(1)</sup>	(71)	11 676	20/01/00

#### 5 / LOCAUX TECHNOLOGIQUES - Montant Total : 31,5 M€

##### A-PARIS ET RÉGION PARISIENNE

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

##### B-PROVINCE

Saint Egrève	(38)	2 721	10/09/91
Le Chambon <sup>(1)</sup>	(42)	11 308	01/03/94
Cluses	(74)	3 500	01/01/96

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

#### 6/ DIVERS (Clinique) - Montant Total : 2,4 M€

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

#### 7/ MATÉRIEL - Montant Total : 6,2 M€

### TOTAL GÉNÉRAL DES ENCOURS NETS

DE CRÉDIT-BAIL : 476 M€

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



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

### *Renseignements divers*

#### **Dénomination, siège social**

La dénomination sociale est COFITEM-COFIMUR.

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

Le siège social est situé :

184, rue de la Pompe - 75116 PARIS

Tel. : 01 53 70 77 77 - Fax : 01 53 70 77 78

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

#### **Forme et nationalité**

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

#### **Législation de l'Émetteur**

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

#### **Durée**

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

#### **Documents 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<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

#### **Objet social**

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

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

#### **Organisation - Filiales**

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

Les relations entre les deux entités ne sont pas formalisées, elles conservent donc leur autonomie l'une par rapport à l'autre. Le lien existant entre elles provient d'un actionnariat 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 30,3 % du capital de PHRV au 31 décembre 2008, qu'elle consolide désormais par mise en équivalence.

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

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

Ces sociétés sont consolidées par intégration globale.

### **Répartition statutaire des bénéfices**

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

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

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

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

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

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

### **Dividendes**

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

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

Exercices	Dividende net	Dividende exceptionnel	Avoir fiscal	Dividende total
2003	3,15	-	0,55	3,70
2004	3,70	-	-	3,70
2005	3,90	-	-	3,90
2006	4,10	-	-	4,10
2007	4,30	1,20	-	5,50

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

## 2. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

Fin 2008, le Conseil d'Administration a pris connaissance des recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 relatives à la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

Il a considéré que ces recommandations s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise de la Société. En conséquence, en application de la Loi du 3 juillet 2008 transposant la directive communautaire 2006/46/CE du 14 juin 2006, le code AFEP-MEDEF ainsi modifié est celui auquel se réfèrera la Société pour l'élaboration du présent rapport à compter de l'exercice clos le 31 décembre 2008. Ce rapport est désormais soumis à l'approbation du Conseil d'Administration.

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

Le Conseil d'Administration comptait 14 membres dont 9 Administrateurs et 5 Censeurs à la fin de l'exercice 2008.

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, GENERALI, ZURICH, ainsi que de personnalités qualifiées. Le Conseil d'Administration a estimé que la présence de grands actionnaires autonomes et de personnes expérimentées était un facteur favorable au bon accomplissement de ses missions.

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

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

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

Noms	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
<b>Guy de SOUCY</b>	<p>Directeur Général Délégué depuis 2003</p> <p>Échéance du mandat en cours : 2009</p>	<p><b>Mandats exercés :</b></p> <p>Président Directeur Général de RISQUE &amp; SÉRÉNITÉ</p> <p>Administrateur de la FONCIÈRE COFITEM</p> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b></p> <p>Administrateur de RMH</p> <p>Représentant permanent de GEI au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS</p> <p>Représentant permanent de RISQUE &amp; SÉRÉNITÉ au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS 8<sup>e</sup></p>
<b>Matthieu FEFFER</b>	<p>Administrateur depuis 2004</p> <p>Membre du Comité d'Audit</p> <p>Échéance du mandat en cours : 2012</p>	<p><b>Mandats exercés au cours de l'exercice :</b></p> <p>Président du Conseil d'Administration de FINEUROPE CONVERTIBLE</p> <p>Président et Directeur Général de GENERALI ACTIONS DIVERSIFIÉES, et de EPARC CONTINENT</p> <p>Directeur Général de GENERALI THALIA INVESTMENTS</p> <p>Administrateur de GENERALI GESTION, de GENERALI INVESTISSEMENT</p> <p>Censeur de RISQUE &amp; SÉRÉNITÉ, de SIIC DE PARIS, et de SIIC DE PARIS 8<sup>e</sup></p> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b></p> <p>Secrétaire Général de GENERALI Finances</p> <p>Président du Conseil de Surveillance de ZURICH Gestion Privée, d'ASSURYS Services</p> <p>Représentant permanent de ZURICH International au Conseil de Surveillance de ZURICH Consulting Services</p> <p>Président du Conseil d'Administration de ZURICH Épargne</p> <p>Représentant permanent de GENERALI Assurances Vie aux Conseils de GENERALI Trésorerie et de GENERALI Euro 7/10 ANS</p> <p>Administrateur de SOPHIA, Représentant de ZURICH Assurances au Conseil D'AQUABOULEVARD DE PARIS</p> <p>Administrateur de GENERALI Actions Diversifiées</p> <p>Censeur de PHRV et de GENERALI</p>
<b>François THOMAZEAU</b>	<p>Administrateur depuis 2000</p> <p>Échéance du mandat en cours : 2012</p>	<p><b>Mandats exercés au cours de l'exercice :</b></p> <p>Directeur Général de ALLIANZ Holding France SAS</p> <p>Directeur Général Délégué et Administrateur de AGF.SA</p> <p>Président Directeur Général de AGF International</p> <p>Président du Conseil d'Administration de ACAR, AGF Afrique, ALLIANZ Belgium (anciennement ALLIANZ Belgium Insurance), AGF Brasil Seguros, AGF Holding UK, AGF Insurance, Compañía COLOMBIANA DE INVERSION COLSEGUROS</p> <p>Président du Conseil de Surveillance de AGF Private Equity</p> <p>Président du Conseil d'Administration de CHÂTEAU LAROSE TRINTAUDON</p> <p>Vice Président du Conseil d'Administration de AGF RAS Holding</p> <p>Vice Président du Conseil de Surveillance de EULER HERMÈS</p> <p>Vice Président Délégué de Mondial Assistance AG</p> <p>Administrateur et Directeur Général Délégué de AGF Holding</p> <p>Administrateur de ALLIANZ Global Investors France (Anciennement AGF Asset Management), AGF Vie, AGF IART, ALLIANZ Alternative Asset Management, ALLIANZ Seguros y Reaseguros, ALLIANZ Mena Holding (Bermuda) Ltd, BOLLORÉ, CARENE, PHRV, FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), GIE ALLIANZ INVESTMENT MANAGEMENT PARIS, PROTEXIA France, THOMPSON CLIVE (Jersey n°3) Ltd.</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de ALLIANZ Nederland Groep, GIE AGF Informatique, IDI SCA et LOCINDUS</p> <p>Représentant permanent d'AGF, Administrateur de ALLIANZ Banque (anciennement Banque AGF)</p> <p>Censeur de NOAM Europe Expansion</p>

Noms	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
<b>François THOMAZEAU (suite)</b>	Administrateur depuis 2000  Échéance du mandat en cours : 2012	<b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> 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 Représentant permanent d'AGF Holding, Administrateur de BOLLORÉ
<b>AGF VIE</b>	Administrateur depuis 2000  Échéance du mandat en cours : 2012	Représentée par Monsieur Xavier OGIER DU TERRAIL jusqu'en 2007
<b>ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR</b> représentées par <b>Cyril LE TOUZÉ</b>	Administrateur depuis 2002  Échéance du mandat en cours : 2014	<b>Mandats exercés au cours de l'exercice :</b> Président de ASSOCIATIONS MUTUELLES LE CONSERVATEUR et des ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR Président Directeur Général de CONSERVATEUR FINANCE Chargé de Mission auprès de la Présidence du CIC Censeur de la SICAV CIC UNION PLUS <b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> Président de UBR Directeur des marchés du CIC Chargé de Mission au CIC Administrateur des ASSOCIATIONS et ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR, CONSERVATEUR FINANCE, CIC Lyonnaise de Banque, de CIC Securities
<b>GENERALI FRANCE ASSURANCES VIE</b> représentées par <b>Éric LE GENTIL</b>	Administrateur depuis 1999  Membre du Comité d'Audit  Échéance du mandat en cours : 2012	<b>Mandats exercés au cours de l'exercice :</b> Directeur Général de GENERALI FRANCE ASSURANCE (anciennement ASSURANCE France GENERALI) Président du Conseil d'Administration de GENERALI REASSURANCE COURTAGE Administrateur de GENERALI FRANCE ASSURANCE (anciennement ASSURANCE France GENERALI), GENERALI VIE, GENERALI IARD et GENERALI REASSURANCE COURTAGE Représentant permanent de GENERALI IARD au Conseil d'Administration de EUROP ASSISTANCE HOLDING Représentant permanent de GENERALI FRANCE ASSURANCE 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 et de ANF Membre de l'Investment Advisory Board de GENERALI INVESTMENTS S.p.A

Noms	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
<b>GENERALI FRANCE ASSURANCES VIE</b> représentées par <b>Éric LE GENTIL</b> (suite)	Administrateur depuis 1999  Membre du Comité d'Audit  Échéance du mandat en cours : 2012	<b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> 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 de GENERALI IARD au Conseil d'Administration de SICAV GENERALI INVESTISSEMENT  Représentant permanent de GENERALI ASSURANCES VIE au Conseil d'Administration 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  Membre du Comité d'Orientation de MANTRA
<b>GMF ASSURANCES</b> représentées par <b>Bruno LEGROS</b>	Administrateur depuis 2007  Échéance du mandat en cours : 2013	<b>Mandats exercés au cours de l'exercice :</b> Président Directeur Général de FONCIÈRE MALESHERBES COURCELLES  Gérant de PRONY Immobilier  Membre du Comité de Gérance de SCE du CHÂTEAU BEAUMONT et de SCE du CHÂTEAU BEYCHEVELLE  Membre du Conseil de Surveillance à l'étranger de TOKAJ HETSZOLO  Administrateur de GRANDS MILLÉSIMES DE FRANCE  Représentant permanent de ASSURANCES MUTUELLES DE FRANCE Gérant de la SCI SOCICA  Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de BARRIÈRES FRÈRES, de BOISSY Finances et de BOISSY Obligations  Représentant permanent de GMF VIE au Conseil d'Administration de BOISSY Sécurité et au Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS, et Société FONCIÈRE DES RÉGIONS, Gérant de la SCI SILVER SEINE 2  <b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> Président Directeur Général de SÉCURITÉ PIERRE INVESTISSEMENT  Gérant de PRONY Pierre 1  Représentant permanent de ASSURANCES MUTUELLES DE FRANCE Gérant de la SCI SÉCURITÉ PIERRE  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  Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de ARBF  Représentant permanent de GMF VIE au Conseil de FONCIÈRE LFPI
<b>GMF VIE</b> représentée par <b>Sophie BEUVADEN</b>	Administrateur depuis 1984  Membre du Comité d'Audit  Échéance du mandat en cours : 2012	<b>Mandats exercés au cours de l'exercice :</b> Président Directeur Général de GRANDS MILLÉSIMES DE FRANCE  Directeur Général Délégué de AZUR-GMF MUTUELLES D'ASSURANCES ASSOCIÉES, MAAF ASSURANCES et MAAF ASSURANCES SA  Administrateur de SAS SEHPB  Membre du Conseil de Surveillance de FONCIÈRE LFPI 2  Membre du Comité de Gérance de SCE DU CHÂTEAU BEYCHEVELLE et SCE DU CHÂTEAU BEAUMONT  Administrateur à l'étranger de ASSURANCES MUTUELLES D'EUROPE, AME LIFE LUX, AME LUX SA, CSE ICO, CSE INSURANCE SERVICES, CSE SAFEGUARD, GMF FINANCIAL

Noms	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
<b>GMF VIE</b> représentée par <b>Sophie BEUVADEN</b> <b>(suite)</b>	Administrateur depuis 1984  Membre du Comité d'Audit  Échéance du mandat en cours : 2012	Représentant permanent de AZUR-GMF MUTUELLES D'ASSURANCES ASSOCIÉES au Comité de Surveillance de COVEA FINANCE Représentant permanent de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE au Conseil d'Administration de FONCIÈRE MALESHERBES COURCELLES Représentant permanent de BOISSY finances au Conseil d'Administration de GMF VIE SA Représentant permanent de COVEA finance au Conseil d'Administration de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de PHRV Représentant permanent de GMF VIE au Conseil d'Administration de BOISSY Actions Japonaises, BOISSY Actions Françaises, BOISSY Moyen Terme et FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) Représentant permanent de MAAF ASSURANCES SA à la Présidence de CHURAY VALEURS, au Conseil de Surveillance de OFI REIM, au Conseil d'Administration de UCAR SA Représentant permanent de MAAF ASSURANCES au Conseil de Surveillance de OFIVALMO PARTENAIRES Représentant permanent de LA SAUVEGARDE au Conseil d'Administration de BOISSY Finances  <b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> Président de COVEA PART Président du Conseil d'Administration de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE, FIDELIA ASSISTANCE et MAAF GESTION Membre du Directoire de MAAF Vie Administrateur à l'étranger de AZURITALIA ASSICURAZIONI, AZURITALIA VITA, AZUR MULTIMARROS, AZUR VIDA, CREDEMASSICURAZIONI S.P.A., CREDEMVITA S.P.A. Membre du Conseil de Surveillance à l'étranger de TOKAJ HETZSOLO Représentant permanent de ASSURANCES MUTUELLES DE FRANCE au Conseil d'Administration de AZUR PATRIMOINE Représentant permanent de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE au Conseil d'Administration de SECURITÉ PIERRE INVESTISSEMENT Représentant permanent de AZUR-GMF au Conseil d'Administration de FILASSISTANCE INTERNATIONAL Représentant permanent de AZUR VIE au Conseil d'Administration de GMF VIE Représentant permanent de ALSACIENNE VIE au Conseil d'Administration de BOISSY Gestion Représentant permanent de AZUR ASSURANCES IARD au Conseil d'Administration de AZUR VIE et SECURITÉ PIERRE INVESTISSEMENT 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 Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS Représentant permanent de AZUR VIE au Conseil de GMF VIE Représentant permanent de LA SAUVEGARDE au Conseil de BOISSY Finance Représentant permanent de MAAF ASSURANCES à la Gérance de SCI ACTIMERT GRENOBLE, SCI COMPANS SÉBASTOPOL, SCI IVRY NORD PICARDIE
<b>ZURICH</b> <b>VERSICHERUNGS</b> <b>GESELLSCHAFT</b> représentée par <b>Barbara STUBER</b>	Administrateur depuis 2004  Échéance du mandat en cours : 2012	<b>Mandats exercés :</b> Head of Group Real Estate de ZURICH Insurance Company Administrateur de ZURICH IMRE AG

---

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

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

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

Il s'est réuni trois fois au cours de l'exercice. Outre les points et décisions relevant légalement de cet organe, le Conseil a débattu de toutes les actions majeures conduites en 2008 : suivi des actifs en développement, stratégie commerciale, politique d'acquisitions, politique financière, suivi des risques.

## **Comité d'Audit**

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

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

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

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

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

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

## **Comité des rémunérations**

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

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

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

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

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

## **Rémunération des dirigeants mandataires sociaux**

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

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

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



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

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

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

Aucun mandataire social n'a bénéficié de bonus ou de rémunération complémentaire au titre de l'exercice 2008. Le détail de la rémunération des mandataires sociaux est présenté dans la rubrique « Rémunérations des mandataires sociaux - Intérêts des dirigeants - Programmes de stock-options » du rapport annuel.

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

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

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

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

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

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

### **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. 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 construction de l'ensemble hôtelier situé sur le Bassin de la Villette à Paris 19<sup>e</sup>, achevée courant 2008, s'est déroulée conformément au calendrier prévu.

Les principaux locataires des actifs de bureaux sont, compte tenu des caractéristiques du patrimoine, des entreprises de premier plan. Au 31 décembre 2008, hors immeubles en restructuration vacants et immeubles de Berlin en cours de commercialisation, 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 2008, une hausse moyenne des taux d'intérêts de 100 points de base au delà de 2,892 % (taux Euribor 3 mois au 31 décembre 2008), aurait un impact négatif sur le cash-flow de 1,37 M€. COFITEM-COFIMUR dispose de contrats de garantie de taux plafond de 2,9 % à 6,0 % (caps) pour un encours notionnel de 130 M€ et de swaps pour un montant total de 162 M€. Le risque de transformation est ainsi largement couvert.

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

## **Risque de liquidité**

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 2008, le coefficient de liquidité fait ressortir un pourcentage très supérieur au seuil minimum de 100 %. Un tableau des échéances des créances et des dettes sur les établissements de crédit est repris dans l'annexe aux comptes.

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

Par ailleurs, COFITEM-COFIMUR est un Établissement de crédit assujéti au contrôle de la Commission Bancaire. Au 31 décembre 2008, la Société respectait tous les ratios prudentiels auxquels elle était soumise à ce titre. Ceux-ci sont présentés dans le rapport annuel de la Société sous le paragraphe « Fonds Propres et Principaux Ratios ».

---

## **Risques juridiques et opérationnels**

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

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

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

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

## **Assurances**

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

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

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

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

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

Les primes d'assurances acquittées par la Société s'élevaient pour l'exercice 2008 à 203 K€. Ce montant ne comprend pas les primes versées pour couvrir des risques spécifiques (TRC et DO) et qui sont immobilisées dans la valeur des actifs produits.

## **Information financière et comptable**

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

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

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

Après validation par la direction de la Société, l'information financière et comptable est désormais analysée par le Comité d'Audit à chaque arrêté 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 la suivi de l'intégration dans le système comptable des filiales allemandes liées aux investissements à Berlin.

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.**

Aux 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 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 2008.

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

Il nous appartient :

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

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

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

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

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

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

**Autres informations**

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

Fait à Paris, le 16 mars 2009

**Les Commissaires aux Comptes**  
Membres de la Compagnie de Paris

**PROREIVE**  
Pierre LOEPER

**SEREG**  
Jean-Marie TOUZET

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

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

**Jetons de présence**

Des jetons de présence de 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 : 180 655 € (y compris jetons de présence)
- Olivier RICHÉ, Directeur général : 288 710 €
- Guy de SOUCY, Directeur général délégué : 253 285 €

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

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

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

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

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

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

En Euros

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

	EXERCICE 2007	EXERCICE 2008
Luc GUINEFORT - Président du Conseil d'Administration		
Rémunération brute due au titre de l'exercice	195 169	201 876
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	113 861	-
<b>TOTAL</b>	<b>309 030</b>	<b>201 876</b>
Olivier RICHÉ - Directeur Général		
Rémunération brute due au titre de l'exercice	330 772	336 764
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	113 861	-
<b>TOTAL</b>	<b>444 633</b>	<b>336 764</b>
Guy de SOUCY - Directeur Général Délégué		
Rémunération brute due au titre de l'exercice	288 764	294 764
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	113 861	-
<b>TOTAL</b>	<b>402 625</b>	<b>294 764</b>

#### RÉMUNÉRATION BRUTE DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

	Exercice 2007		Exercice 2008	
	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
<b>Luc GUINEFORT</b>				
Président du Conseil d'Administration				
Rémunération fixe	184 980	184 980	189 960	189 960
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	9 273	9 273	11 000	11 000
Avantages en nature	916	916	916	916
<b>TOTAL</b>	<b>195 169</b>	<b>195 169</b>	<b>201 876</b>	<b>201 876</b>
<b>Olivier RICHÉ</b>				
Directeur Général				
Rémunération fixe	330 008	330 008	336 000	336 000
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	764	764	764	764
<b>TOTAL</b>	<b>330 772</b>	<b>330 772</b>	<b>336 764</b>	<b>336 764</b>
<b>Guy de SOUCY</b>				
Directeur Général Délégué				
Rémunération fixe	238 000	238 000	259 000	259 000
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	50 000	50 000	35 000	35 000
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	764	764	764	764
<b>TOTAL</b>	<b>288 764</b>	<b>288 764</b>	<b>294 764</b>	<b>294 764</b>

JETONS DE PRÉSENCE ET AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS				
Mandataire social non dirigeant	Exercice 2007		Exercice 2008	
	Jetons de présence	Autre rémunération	Jetons de présence	Autre rémunération
Matthieu FEFFER	14 000	-	14 000	-
François THOMAZEAU	11 000	-	11 000	-
AGF Vie	11 000	-	11 000	-
ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR représentées par Cyril LE TOUZÉ	11 000	-	11 000	-
GENERALI France Assurances Vie Représentées par Eric LE GENTIL	14 000	-	11 000	-
GMF Assurances représentées par Bruno LEGROS	11 000	-	11 000	-
GMF Vie représentée par Sophie BEUVADEN	14 000	-	14 000	-
ZURICH Versicherungs-Gesellschaft représentée par Barbara STUBER	11 000	-	11 000	-
<b>TOTAL</b>	<b>97 000</b>	<b>-</b>	<b>94 000</b>	<b>-</b>

OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS ATTRIBUÉES DURANT L'EXERCICE À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL PAR L'EMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE			
	Luc GUINEFORT	Olivier RICHÉ	Guy de SOUCY
Date du plan	-	-	-
Nature des options	-	-	-
Valorisation des options	-	-	-
Nombre d'options attribuées durant l'exercice	-	-	-
Prix d'exercice	-	-	-
Période d'exercice	-	-	-

OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS LEVÉES DURANT L'EXERCICE PAR CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL			
	Luc GUINEFORT	Olivier RICHÉ	Guy de SOUCY
Date d'attribution du plan	-	01/02/06	-
Nombre d'options levées durant l'exercice	-	2 000	-
Prix d'exercice en €	-	46,52	-

ACTIONS GRATUITES ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL			
	Luc GUINEFORT	Olivier RICHÉ	Guy de SOUCY
Actions gratuites attribuées par l'Assemblée Générale durant l'exercice	-	-	-
Date du plan	-	-	-
Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	-	-	-
Valorisation des actions	-	-	-
Date d'acquisition	-	-	-
Date de disponibilité	-	-	-
Conditions de performance	-	-	-

Aucun plan d'attribution d'actions de performance n'a été décidé par l'Assemblée Générale depuis la mise en œuvre des recommandations AFEP/MEDEF du 6 octobre 2008.

ACTIONS GRATUITES DEVENUES DISPONIBLES POUR CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL			
Date du plan	Actions devenues disponibles pour chaque mandataire social	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
<b>Luc GUINEFORT - Président du Conseil d'Administration</b>			
-	-	-	-
<b>Olivier RICHÉ - Directeur Général</b>			
-	-	-	-
<b>Guy de SOUCY - Directeur Général Délégué</b>			
-	-	-	-

Aucun plan d'attribution d'actions de performance n'a été décidé par l'Assemblée Générale depuis la mise en œuvre des recommandations AFEP/MEDEF du 6 octobre 2008.

Aucune action attribuée gratuitement dans le cadre des autorisations approuvées par l'Assemblée Générale n'est encore disponible au 31 décembre 2008.

<b>HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS</b>		
	<b>Plan n°5</b>	<b>Plan n° 8</b>
Date de l'Assemblée Générale	14 mai 1997	30 mars 2006
Nombre total d'options d'achat d'actions du plan	50 000	10 000
Dates du Conseil d'Administration	01/08/97 22/10/02 01/02/06	- - -
Nombre total d'actions pouvant être achetées	50 000	10 000
par les mandataires sociaux	47 000	10 000
<i>Luc GUINEFORT</i>	27 000	
<i>Olivier RICHE</i>	15 500	
<i>Guy de SOUCY</i>	4 500	
par les salariés	3 000	-
Point de départ de l'exercice des options	Dès attribution	-
Durée du plan	10 ans	10 ans
Prix d'acquisition	30,49 € 46,52 €	95 % de la moyenne des cours des 20 séances précédant la date d'attribution
Modalités d'exercice (si plusieurs tranches)	Néant	Néant
Nombre total d'options exercées au 31 décembre 2008	45 500	-
Nombre cumulé d'options annulées ou caduques	-	-
Options d'achat d'actions restant à exercer	4 500	-

<b>OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS CONSENTIES AUX DIX PREMIERS SALARIÉS NON MANDATAIRES SOCIAUX ATTRIBUTAIRES ET OPTIONS LEVÉES</b>		
	<b>Options consenties durant l'exercice</b>	<b>Options levées durant l'exercice</b>

Date d'attribution du plan	-	-
Nombre total d'options	-	-
Prix moyen pondéré	-	-

<b>APPLICATION DES RECOMMANDATIONS LIÉES À LA RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX</b>			
<b>Dirigeants mandataires sociaux</b>	<b>Luc GUINEFORT</b>	<b>Olivier RICHE</b>	<b>Guy de SOUCY</b>

Fonction	Président du Conseil d'Administration	Directeur Général	Directeur Général Délégué
Début de mandat	<b>2006</b>	<b>2008</b>	<b>2003</b>
Fin de mandat	<b>2012</b>	<b>2014</b>	<b>2009</b>
Contrat de travail	Oui	X	X
	Non	X	
Régime de retraite supplémentaire à prestations définies	Oui		
	Non	X	X
Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Oui	X <sup>(1)</sup>	X <sup>(1)</sup>
	Non		
Indemnités relatives à une clause de non concurrence	Oui		
	Non	X	X

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

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

## 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 2008 :

- Luc GUINEFORT, Président du Conseil d'Administration : 45 366 et 1 950 détenues au travers du PEE
- Olivier RICHÉ, Directeur Général : 6 074 et 4 032 détenues au travers du PEE
- Guy de SOUCY, Directeur Général Délégué : 2 727 et 624 détenues au travers du PEE.

Les opérations<sup>(1)</sup> d'acquisition, de souscription et de cession d'actions de la Société réalisées par les dirigeants sur l'exercice ont été les suivantes :

	ACQUISITIONS / SOUSCRIPTIONS	CESSIONS
Nombre d'actions	2 000	5 027
Montant en K€	93	517,6

## Intéressement du personnel

Au 31 décembre 2008, l'effectif de COFITEM-COFIMUR était de 16 personnes. Le personnel dispose d'un PEE, qui fait l'objet d'un abondement de la Société, au travers duquel les salariés détenaient 13 154 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.

L'Assemblée Générale du 27 mars 2008 a mis en place un programme d'attribution gratuite d'actions dans les conditions suivantes :

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

Cette autorisation est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2008, à l'expiration de l'autorisation précédente d'une durée de 38 mois approuvée par l'Assemblée Générale du 1<sup>er</sup> avril 2005.

Au cours de l'année 2008, aucune attribution gratuite d'actions n'a été réalisée par le Conseil d'Administration.

## Commissariat aux comptes

### Honoraires des Commissaires aux comptes

En Euros HT

	SEREG				PROREVISE			
	Montant		Pourcentage		Montant		Pourcentage	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Commissariat aux Comptes	41 500	40 000	100 %	85 %	41 500	40 000	100 %	100 %
Missions accessoires	-	7 300	-	15 %	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>41 500</b>	<b>47 300</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>41 500</b>	<b>40 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
Autres prestations	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>41 500</b>	<b>47 300</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>41 500</b>	<b>40 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

(1) Hors PEE.



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

#### *Composition du capital*

Au 31 décembre 2008, le capital social se compose de 4 150 047 actions de 15 € de valeur nominale chacune et s'élève à 62 250 705 €.

À la connaissance de la Société, il n'existait pas de nantissement du capital au 31 décembre 2008.

#### *Capital potentiel*

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

#### *Évolution au cours des cinq derniers exercices*

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

Année	Actions	Valeur Nominale	Prime d'émission/ou d'apport	Capital après opérations	Nombre d'actions après opérations
2003	Création 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 <sup>e</sup>	15 €	61,00 €	49 377 150 €	3 291 810
	Création de 91 510 actions suite au paiement du dividende en actions	15 €	59,60 €	50 749 800 €	3 383 320
	Création de 18 666 actions du plan d'action de souscription ex-RESTAURATION-INVESTISSEMENT	15 €	21,28€	51 029 790 €	3 401 986
2006	Création de 97 738 actions suite au paiement du dividende en actions	15 €	77,40 €	52 495 860 €	3 499 724
	Création de 41 000 actions suite à l'apport d'un immeuble à Créteil	15 €	85,00 €	53 110 860 €	3 540 724
	Création de 504 063 actions lors d'une augmentation du capital en numéraire	15 €	83,00 €	60 671 805 €	4 044 787
	Création de 7 779 actions suite à l'apport de branche de SIIC DE PARIS	15 €	83,00 €	60 788 490 €	4 052 566
2007	Création de 97 481 actions suite au paiement du dividende en actions	15 €	89,70 €	62 250 705 €	4 150 047

#### *Actions auto-détenues*

L'Assemblée Générale du 27 mars 2008 a autorisé la mise en œuvre d'un programme de rachat dans les conditions suivantes :

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

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

- Nombre d'actions détenues au 31 janvier 2008 : 14 246
- Nombre de titres achetés : 6 817
- Nombre de titre vendus : 7 068
- Nombre de titres transférés : 1 970
- Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois : 0
- Nombre de titres détenus au 1<sup>er</sup> janvier 2009 : 12 025
- Valeur comptable du portefeuille : 884,3 K€
- Valeur de marché du portefeuille : 1 020,9 K€

Les mouvements par objectif ont été les suivants :

	Contrat de liquidité	Couverture des attributions	Croissance externe	TOTAL
Nombre détenu au 1 <sup>er</sup> février 2008	1 224	13 022	-	14 246
Nombre acheté	6 817	-	-	6 817
Valeur en K€	611	-	-	-
Nombre vendu	- 5 068	- 2 000	-	- 7 068
Valeur en K€	- 490	- 93	-	-
Nombre transféré	-	- 1 970	-	- 1 970
Nombre détenu au 1 <sup>er</sup> février 2009	2 973	9 052	-	12 025

Un nouveau programme de rachat sera soumis à l'Assemblée Générale du 31 mars 2009 dans les conditions suivantes :

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

### ***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 2008. La répartition du capital est restée stable au cours de l'exercice. En octobre 2008, la société AVENIR & INVESTISSEMENT a franchi à la hausse le seuil de 10 % du capital et des droits de vote de la Société. La répartition du capital de la Société était la suivante au 31 décembre 2008, aucun changement significatif n'étant intervenu depuis lors :

Actionnaires	Nombre d'actions	Capital	Droits de vote
Groupe AGF-ALLIANZ	842 148	20,29 %	20,35 %
Groupe AZUR-GMF	757 114	18,24 %	18,30 %
Groupe ZURICH	514 822	12,41 %	12,44 %
AVENIR ET INVESTISSEMENT	416 000	10,02 %	10,05 %
Groupe GENERALI	375 000	9,04 %	9,06 %
FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARDTS DE PARIS (SIIC)	307 338	7,41 %	7,43 %
Groupe LE CONSERVATEUR	277 686	6,69 %	6,71 %
Actions propres	12 025	0,29 %	-
Public	647 914	15,61 %	15,66 %
<b>NOMBRE TOTAL D' ACTIONS</b>	<b>4 150 047</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

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

## Évolution de la répartition du capital

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

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

Actionnaires	Part du capital en 2005	Part du capital en 2006	Part du capital en 2007
Groupe AGF-ALLIANZ	20,01	20,00	20,29
Groupe AZUR-GMF	17,98	17,98	18,24
Groupe GENERALI	18,37	15,42	9,04
Groupe ZURICH	14,92	12,78	12,41
Groupe LE CONSERVATEUR	6,59	6,59	6,69
FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARDTS DE PARIS (SIIC)	-	6,81	7,14
AVENIR ET INVESTISSEMENT	-	-	7,23
Public	21,77	19,99	18,61
Actions auto-détenues	0,36	0,44	0,36

En %

---

## ***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](http://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.

**TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE**

<b>N° DE RUBRIQUE(1)</b>	<b>INFORMATIONS</b>	<b>RAPPORT ANNUEL Pages</b>
<b>1</b>	PERSONNES RESPONSABLES	68
<b>2</b>	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	4, 9
<b>3</b>	INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	5
<b>4</b>	FACTEURS DE RISQUE	55-57
<b>5</b>	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR Histoire et évolution de la Société Investissements	3, 47-48 6-7, 40-46
<b>6</b>	APERÇU DES ACTIVITÉS Principales activités Principaux marchés	3, 6-9 3, 6-9, 40-46
<b>7</b>	ORGANIGRAMME	13, 47-48
<b>8</b>	PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS	9, 40-46, 55-57
<b>9</b>	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT Situation financière Résultat d'exploitation	7-8 7-8, 30-31
<b>10</b>	TRÉSORERIE ET CAPITAUX	7-8, 17-18, 27-29
<b>11</b>	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	66
<b>12</b>	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	9
<b>13</b>	<b>Prévisions ou estimations du bénéfice</b>	-
<b>14</b>	<b>Organes d'administration, de direction et surveillance et de direction générale</b>	4, 9, 49-53
<b>15</b>	<b>Rémunération et avantages</b>	54-55, 58-62
<b>16</b>	<b>Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>	54
<b>17</b>	<b>Salariés</b>	4, 33, 58-62
<b>18</b>	<b>Principaux actionnaires</b>	8, 64-66
<b>19</b>	<b>Opérations avec des apparentés</b>	36
<b>20</b>	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR Informations financières historiques <sup>(2)</sup> Informations financières pro-forma États financiers Vérifications des informations financières historiques annuelles Date des dernières informations financières Informations financières et autres Politique de distribution des dividendes Procédures judiciaires ou d'arbitrage Changement significatif de la situation financière ou commerciale	10,33 - - 34-35 - - 8-9, 48 66 -
<b>21</b>	<b>Informations complémentaires</b> Capital social Acte constitutif et statuts	8, 63-64 47
<b>22</b>	<b>Contrats importants</b>	-
<b>23</b>	<b>Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts.</b>	-
<b>24</b>	<b>Documents accessibles au public</b>	66
<b>25</b>	<b>Informations sur les participations</b>	13, 47-48

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

(2) En application de l'article 28 du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission Européenne, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document de Référence :  
- les comptes consolidés et sociaux et les rapports des contrôleurs légaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2006 figurant aux pages 10 à 31 du Document de référence de l'exercice 2006 déposé auprès de l'AMF le 21 mars 2007.  
- les comptes consolidés et sociaux et les rapports des contrôleurs légaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007 figurant aux pages 10 à 33 du Document de référence de l'exercice 2007 déposé auprès de l'AMF le 21 mars 2008.

## Personne responsable du document de référence

Luc GUINEFORT, Président du Conseil d'Administration

## Attestation de la personne responsable du document de référence

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

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

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

Les informations financières historiques présentées dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux des comptes figurant en pages 34 (comptes sociaux) et 35 (comptes consolidés). Leur rapport sur les comptes sociaux contient une observation. »

Luc GUINEFORT

Le 26 mars 2009



AUTORITÉ  
DES MARCHÉS FINANCIERS

*Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 26 mars 2009, 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.*

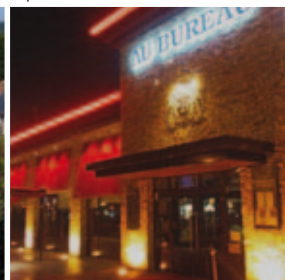


## OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER

*«Cbateauform»*  
Château des Mesnuls (78)



*Restaurant «Au Bureau»*  
Lomme (59)



*Immeuble de bureaux*  
rue Jules Janin (Paris 16e)

*Hôtel «Mercure»*  
Nantes (44)

## COFITEM-COFIMUR

184, rue de la Pompe - 75116 Paris  
Tél. : + 33 (0)1 53 70 77 77  
Fax : + 33 (0)1 53 70 77 78  
[www.cofitem-cofimur.fr](http://www.cofitem-cofimur.fr)