

COFITEM - COFIMUR

Rapport Annuel 2009

IMMEUBLE DÉVELOPPÉ PAR COFITEM-COFIMUR



Le Métropolitain
2 500 m² de bureaux HQE,
600 m² de commerces
et 44 parkings
43/45, rue Louise Michel
et 20, rue Anatole France
Levallois-Perret 92

COFITEM-COFIMUR

41-43, rue Saint-Dominique
75007 PARIS

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

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

Rapport annuel de l'exercice 2009

SOMMAIRE

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

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

ACTIVITÉ DE COFITEM-COFIMUR

COFITEM-COFIMUR est issue de la fusion entre COFITEM, société de crédit-bail SICOMI et COFIMUR, spécialisée dans le crédit-bail libre, en date du 1^{er} janvier 1996.

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

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

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

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

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

COFITEM-COFIMUR développe également depuis quelques années un patrimoine d'immeubles de bureaux. Dans ce domaine, la politique de la Société est d'intervenir sur des opérations susceptibles de dégager de bons rendements à long terme. La Société peut ainsi s'engager dans des opérations nécessitant des rénovations lourdes et situées dans des quartiers présentant un bon potentiel de valorisation mais légèrement excentrés par rapport aux quartiers d'affaires traditionnels de Paris, comme elle l'a fait à travers la restructuration lourde du « Strasbourg », immeuble de plus de 9 000 m², situé en face de la gare TGV Est au 158-162, rue du Faubourg Saint-Martin à Paris 10^e, loué à la SNCF, ou à travers la construction d'un ensemble immobilier comportant une auberge de jeunesse (St Christopher's Inn), un hôtel Holiday Inn Express, ainsi qu'un restaurant La Criée, situé sur le bassin de la Villette à Paris 19^e, ou encore la rénovation de l'immeuble de bureaux situé 7, rue du Docteur Lancereaux à Paris 8^e.

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

⁽¹⁾ Données 2008 de l'Association française des Sociétés Financières (ASF).

ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Administrateurs

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

Censeurs

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

COMITÉ D'AUDIT

Président : Michel DUFIEF

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

COMITÉ DE RÉFLEXION STRATÉGIQUE

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

L'ÉQUIPE DE COFITEM-COFIMUR

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

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

QUELQUES DONNÉES RESUMÉES

BÉNÉFICE ET DISTRIBUTION

	Bénéfice consolidé **	Bénéfice social après impôt	Bénéfice social avant impôt	Dividendes (hors avoir fiscal)	Dividendes (avoir fiscal compris)
	En millions d'Euros			En Euros	
Exercice 2009 (IFRS)	14,58	20,61	25,73	4,75	4,75
Exercice 2008 (IFRS)	14,32 ⁽¹⁾	15,01	16,96	4,50	4,50
Exercice 2007 (IFRS)	33,18 ⁽²⁾	28,81	37,10	5,50 ⁽⁶⁾	5,50 ⁽⁶⁾
Exercice 2006 (IFRS)	61,55 ⁽³⁾	37,74	42,60	4,10	4,10
Exercice 2005 (IFRS)	19,33 ⁽⁴⁾	15,60	18,52	3,90	3,90
Exercice 2004	16,28	15,22	18,51	3,70	3,70
Exercice 2003	17,50* ⁽⁵⁾	11,88	14,20	3,15	3,70
Exercice 2002		10,16	11,71	3,12	3,55
Exercice 2001		10,08	10,71	3,25	3,45
Exercice 2000		10,07	10,07	3,35	3,35
Exercice 1999		9,69	9,69	3,28	3,28
Exercice 1998		9,15	9,15	3,20	3,20
Exercice 1997		8,66	8,66	3,12	3,12
Exercice 1996		8,47	8,47	3,05	3,05
Exercice 1995		6,34	6,34	3,05	3,05
Exercice 1994		6,16	6,16	3,05	3,05
Exercice 1993		6,03	6,03	3,05	3,05
Exercice 1992		4,72	4,75	3,05	3,09
Exercice 1991		4,30	4,30	2,97	2,97
Exercice 1990		3,77	3,77	2,77	2,77
Exercice 1989		3,33	3,33	2,54	2,54
Exercice 1988		2,88	2,88	2,29	2,29
Exercice 1987		2,33	2,33	1,98	1,98
Exercice 1986		1,82	1,82	1,69	1,69
Exercice 1985		0,63	0,63	1,34	1,34

* Données pro forma à titre indicatif.

** Y compris plus-values exceptionnelles.

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

(2) Y compris les plus-values exceptionnelles.

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

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

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

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

ENGAGEMENTS DE CRÉDIT-BAIL

	Engagements nouveaux	Nombre d'engagements nouveaux	Montant moyen des engagements par dossiers
	En millions d'Euros		
Exercice 2009	62,69	27	2,32
Exercice 2008	60,37	17	3,55
Exercice 2007	54,46	26	2,09
Exercice 2006 ⁽¹⁾	42,50	20	2,12
Exercice 2005 ⁽²⁾	49,12	30	1,64
Exercice 2004	46,97	37	1,27
Exercice 2003 ⁽³⁾	46,95	39	1,20
Exercice 2002	36,50	18	2,00
Exercice 2001	36,00	24	1,50
Exercice 2000	30,92	22	1,40
Exercice 1999	17,23	24	0,72
Exercice 1998	15,26	25	0,61
Exercice 1997	13,86	9	1,54
Exercice 1996	22,90	11	2,07
Exercice 1995	29,49	18	1,63
Exercice 1994	29,88	24	1,23
Exercice 1993	39,41	26	1,51
Exercice 1992	35,58	18	1,27
Exercice 1991	31,44	25	1,25

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

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

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

Historique du capital

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

LOYERS DE LOCATION SIMPLE ET DIVIDENDES PERÇUS DES PARTICIPATIONS FONCIÈRES

	En millions d'Euros
Exercice 2009⁽²⁾	24,51
Exercice 2008 ⁽²⁾	21,53
Exercice 2007	16,10
Exercice 2006 ⁽¹⁾	14,01
Exercice 2005	9,88
Exercice 2004	9,99
Exercice 2003	9,47
Exercice 2002	7,72
Exercice 2001	4,95
Exercice 2000	4,49
Exercice 1999	3,29
Exercice 1998	1,94
Exercice 1997	1,45

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

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

CASH-FLOW⁽¹⁾

	En millions d'Euros
Exercice 2009	71,18
Exercice 2008	84,31
Exercice 2007	78,46
Exercice 2006	78,12
Exercice 2005	59,63
Exercice 2004	55,35
Exercice 2003	53,31
Exercice 2002	51,35

(1) Y compris amortissements de crédit-bail.

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

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

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

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

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

Crédit-bail immobilier

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

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

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

Produits de location simple

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

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

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

Les trois immeubles de bureaux situés dans le centre de Berlin (Mitte) étaient loués à 83 % (taux d'occupation financière) à fin 2009. En année pleine, les loyers devraient s'élever à 1,5 M€ pour ces immeubles représentant près de 15 000 m² et détenus pour un prix de revient de l'ordre de 22 M€.

Les travaux de rénovation de l'immeuble de bureaux (1 300 m²), situé rue du Docteur Lancereaux à Paris 8^e, débutés fin 2008, seront achevés au cours du 1^{er} semestre 2010.

Les travaux portant sur les immeubles de Levallois-Perret (près de 3 000 m² de bureaux) et de Boulogne-Billancourt (hôtel Courtyard Marriott de 115 chambres), qui ont débuté fin 2008, se déroulent favorablement et devraient s'achever en 2010 et 2011.

La Société a perçu sa quote-part (32,5 %) du loyer de l'immeuble du 26-28, rue des Saints-Pères (Paris 7^e), lequel représentera 3,6 M€ en année pleine. Cet immeuble d'environ 10 000 m², acquis par l'intermédiaire de la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY, a fait l'objet d'un bail de longue durée avec la Fondation Nationale des Sciences Politiques à effet du 1^{er} avril 2009.

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

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

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

Participations

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

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

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

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

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

Résultat social

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

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

Résultat consolidé

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

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

Fonds propres - Refinancement

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

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

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

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

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

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

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

Répartition du résultat

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

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

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

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

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

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

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

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

Évolution du cours de Bourse – Répartition du capital

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Administration de la Société

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

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

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

Conséquences sociales et environnementales de l'activité de la Société

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

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

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

Perspectives

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

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

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

BILAN SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2009

En milliers d'Euros

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

HORS BILAN

ENGAGEMENT DONNÉS

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

En milliers d'Euros

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

HORS BILAN**ENGAGEMENTS REÇUS**

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

COMPTE DE RÉSULTAT SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2009

En milliers d'Euros

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

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

Résultats financiers des cinq derniers exercices

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

Filiales et participations

En milliers d'Euros

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

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

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

En milliers d'Euros

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

En %

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

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

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

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

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009 (normes IFRS)

BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2009 (normes IFRS)⁽¹⁾

En milliers d'Euros

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

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

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

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2009 (normes IFRS)⁽¹⁾

En milliers d'Euros

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

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (normes IFRS)

En milliers d'Euros

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

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

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE AU 31 DÉCEMBRE 2009

En milliers d'Euros

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

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2009

Évolution des capitaux propres au cours de l'année 2008

En milliers d'Euros

	31/12/07	Affectation 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
Capital	62 251	-	-	-	-	-	-	-	-	62 251
Prime d'émission	96 581	-	-	-	-	-	-	-	-	96 581
Réserves	113 513	-	-	-	-	-	-	-	-	117 605
Réserves groupe	113 463	33 180	-22 724	-6 829	-289	-	-1 963	2 731	-	117 569
Réserves minoritaires	50	-23	-	-	-	-	-	9	-	36
Résultat	33 157	-	-	-	-	-	-	-	-	14 318
Résultat groupe	33 180	-33 180	-	-	-	-	-	-	14 328	14 328
Résultat minoritaire	-23	23	-	-	-	-	-	-	-10	-10
TOTAL	305 502	-	-22 724	-6 829	-289	-	-1 963	2 740	14 318	290 755

Évolution des capitaux propres au cours de l'année 2009⁽¹⁾

En milliers d'Euros

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

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

Événements marquants de la période

Une filiale à 32,5 % de COFITEM-COFIMUR a loué un immeuble de 10 000 m² sis à Paris 7^e au premier semestre 2009.

1. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

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

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

Les résultats futurs définitifs peuvent être différents de ces estimations.

Ces principes comptables sont identiques à ceux qui ont été retenus pour la préparation des comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2008, le Document de Référence D.09-156 déposé auprès de l'AMF, à l'exception des normes et interprétations nouvellement adoptées par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2009 (cf. paragraphe 1.4.7 de l'annexe).

1.1. Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation regroupe :

- COFITEM-COFIMUR,
- PHRV, dont COFITEM-COFIMUR détient 31,16 % du capital,
- la SA FONCIÈRE COFITEM (ex-SOCIÉTÉ CIVILE DU MONT DE MARS, filiale à 99,71 % de COFITEM-COFIMUR), propriétaire d'un immeuble à Paris 18^e et d'un immeuble à Paris 19^e,
- 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^e,
- ainsi que les sociétés allemandes COFITEM TAUBENSTRASSE 1 (qui détient 100 % de COFITEM TAUBENSTRASSE 2), COFITEM JACOBSTRASSE 1 (qui détient 100 % de COFITEM JACOBSTRASSE 2) et de BERNBURGER 1 (qui détient 94 % de BERNBURGER 2) ; chaque sous filiale allemande étant propriétaire d'un immeuble à Berlin.

1.2. Méthodes de consolidation

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

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

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

Ces sociétés clôturent leurs comptes au 31 décembre.

Le changement de méthode de consolidation, des sociétés consolidées par mise en équivalence au 31/12/2008 et par intégration globale dès le premier semestre 2009 (SCI DES SAINTS-PÈRES FLEURY, SAS HÔTELIÈRE DE LA VILLETTE), n'a généré aucun impact sur les réserves part du Groupe ou sur le résultat net part du Groupe ; seules les réserves part des minoritaires ont été impactées au 31/12/09 d'un montant de 2 025 K€.

Compte tenu du faible impact de cette correction sur les états financiers, il n'a pas été produit de comptes *pro forma* au titre de l'exercice au 31 décembre 2008.

1.3. Principaux retraitements effectués dans les comptes consolidés

Différence de première consolidation

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

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

Opérations de location financement : Prêts à la clientèle

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

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

Impôts différés

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

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

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

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

Opérations réciproques

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

1.4. Autres méthodes d'évaluation et principes comptables

1.4.1. Opérations de location financement

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

Contrats de location financement

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

La valeur actuelle des paiements dus au titre du contrat, augmenté le cas échéant de la valeur résiduelle, est enregistrée comme une créance. Le revenu net de l'opération pour le bailleur ou le loueur correspond au montant des intérêts du prêt et est enregistré au compte de résultat sous la rubrique « Intérêts et produits assimilés ». Les loyers perçus sont répartis sur la durée du contrat de location financement en les imputant en amortissement du capital et en intérêts de façon à ce que le revenu net représente un taux de rentabilité constant sur l'encours résiduel. Le taux d'intérêt utilisé est le taux d'intérêt implicite du contrat.

Immobilisations en cours

Les immobilisations en cours correspondent principalement au financement des opérations non encore mises en exploitation, ainsi qu'au financement d'opérations déjà exploitées mais interrompues en raison de travaux en cours de réalisation.

Immobilisations temporairement non louées

Les immeubles non loués correspondent à des opérations où le contrat de crédit-bail a été résilié et les locaux restitués. Ils sont évalués à leur valeur historique (déduction faite des amortissements fiscaux). Ils continuent à être dépréciés par voie d'amortissement et font, si nécessaire, l'objet d'une dépréciation par voie de provision. Ces immeubles sont destinés soit à être replacés en crédit-bail, soit à être cédés.

Créances rattachées

Les créances rattachées correspondent notamment aux loyers à recevoir.

Créances provisionnées

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

1.4.2. Opérations de location simple

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

Évaluation des actifs

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

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

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

.....

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

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

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

Durée d'amortissement

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

Frais d'acquisition

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

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

Baux locatifs

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

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

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

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

Dépréciations

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

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

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

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

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

Créances provisionnées

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

1.4.3. Instruments financiers

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

Classification et évaluation des actifs et passifs financiers

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

Ainsi, quatre catégories d'actifs sont définies :

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

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

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

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

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

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

En milliers d'Euros

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

Les critères de dépréciation significative et durable sont déterminés ainsi :

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

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

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

Deux catégories de passifs financiers sont répertoriées :

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

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

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

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

Risque de marché

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

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

Au 31 décembre 2009, la Société détenait pour 105,1 M€ en prix de revient de titres cotés disponibles à la vente. Une variation de valeur de +/- 5 % de ces titres impacterait les fonds propres consolidés (288,5 M€) de +/- 1,6 %.

Actions propres

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

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

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

Instruments de couverture du risque de taux d'intérêts

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

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

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

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

.....

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

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

COFITEM-COFIMUR a développé une stratégie de couverture de son risque de taux d'intérêt par la souscription de contrats de swaps et de caps. Pour couvrir son risque de transformation, la Société dispose de contrats de garantie de taux plafond de 2,9 % à 4,5 % (caps) pour un encours notionnel de 170 M€ et de swaps pour un montant total de 162 M€. Sur la base de la situation au 31 décembre 2009, une hausse moyenne des taux d'intérêt de 100 points de base au delà de 0,70 % (taux Euribor 3 mois au 31 décembre 2009), aurait un impact négatif sur le cash-flow de 0,91 M€.

Tous les caps sont actuellement hors la monnaie. Au sens des IFRS, ils ne correspondent donc pas à une couverture efficace, compte tenu de la configuration actuelle des taux. Leur seule valeur correspond à la valeur temps, dont la variation est toujours enregistrée en résultat, selon les normes IFRS. Ces caps avaient une valeur positive de 688 K€ au 31 décembre 2008. À la suite de l'achat de nouveaux caps au cours de l'exercice 2009, la valeur de l'ensemble des caps s'élève à 2 103 K€ au 31 décembre 2009. La partie inefficace, enregistrée en résultat, s'élève à -378 K€ au 31 décembre 2009 contre 688 K€ au 31 décembre 2008.

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

La partie efficace de la variation de valeur des swaps est donc enregistrée en capitaux propres. Les swaps ont une valeur négative de 6 089 K€ au 31 décembre 2009, contre une valeur négative de 3 276 K€ au 31 décembre 2008.

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

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

Les produits et charges liés à ces instruments effectivement payés ou reçus sont inscrits au compte de résultat dans les rubriques « intérêts et produits assimilés » et « intérêts et charges assimilés » et en « gains ou pertes sur instruments financiers à la juste valeur par résultat » pour la partie latente dérogée lors de la valorisation de ces instruments.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est traditionnellement faible compte tenu de la structure des emplois et ressources de COFITEM-COFIMUR. Sur la base de la situation au 31 décembre 2009, le coefficient de liquidité fait ressortir un pourcentage très supérieur au seuil minimum de 100 %. Les échéances des passifs financiers sont présentées dans un tableau récapitulatif au § 2.10.

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

Par ailleurs, COFITEM-COFIMUR est un Établissement de Crédit assujetti au contrôle de la Commission Bancaire. Au 31 décembre 2009, la Société respectait tous les ratios prudentiels auxquels elle était soumise à ce titre.

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

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

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

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

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

1.4.5. Secteurs opérationnels

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

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

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

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

1.4.6. Fonds pour Risques Bancaires Généraux (FRBG)

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

1.4.7. Normes et interprétations applicables au 31 décembre 2009

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5. Principales transactions entre parties liées

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

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

COFITEM-COFIMUR, avec les parties qui lui sont liées, n'a conclu aucun contrat de prestation de services et n'a effectué aucune transaction ayant pour objet un transfert de ressources, de services ou d'obligations à titre gratuit ou onéreux. La Société bénéficie d'une totale indépendance et dispose de sa propre équipe de gestion. Il n'existe aucune refacturation de charges salariales entre les différentes sociétés ayant des mandataires communs, ni aucun avantage accordé à un dirigeant au titre de ses fonctions dans une autre société. Chaque société rémunère ses mandataires sociaux en fonction du travail accompli par eux à son bénéfice.

2. INFORMATIONS SUR LES POSTES DU BILAN

2.1. Prêts et créances sur la clientèle

2.1.1. Opérations de location financement (Encours nets)

En milliers d'Euros

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

2.1.2. Opérations avec la clientèle

En milliers d'Euros

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

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

En milliers d'Euros

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

2.2. Immeubles de placements

2.2.1. Variation des valeurs brutes

En milliers d'Euros

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

2.2.2. Variations des amortissements et dépréciations

En milliers d'Euros

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

2.2.3. État récapitulatif des immeubles de placement

En milliers d'Euros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les évaluations des restaurants de chaîne et de plus de la moitié (en VNC) des immeubles parisiens sont corroborées par des expertises externes réalisées au 31 décembre 2009.

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

2.3. Immobilisations propres

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

Les immobilisations corporelles propres (967 K€) sont constituées d'immobilisations corporelles comprenant exclusivement des agencements immobiliers, du matériel de bureau, des matériels informatiques, du mobilier et du matériel de transport utilisés dans le cadre de l'exercice des activités de la Société.

2.4. Créances

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

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

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

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

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

Créances douteuses

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

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

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

(2) Des immobilisations s'élevant à 76 K€ correspondent aux valeurs nettes des immobilisations des sociétés intégrées globalement pour la première fois en 2009. Ce poste inclut désormais des actifs correspondant à l'exploitation d'un restaurant et d'un hôtel.

Provisions sur créances

En milliers d'Euros

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

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

2.5. Instruments financiers (actif)

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

2.5.1. Instruments dérivés de couverture

En milliers d'Euros

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

2.5.2. Actifs financiers disponibles à la vente

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

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

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

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

- soit l'actif net réévalué au 31 décembre 2009 (dernier ANR publié),
- soit la moyenne entre l'actif net réévalué au 30 juin 2009 (avec application d'une décote) et le dernier cours de Bourse à la date de clôture.

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

- sur le résultat consolidé de - 3 670 K€ avant impôt,
- sur les capitaux propres consolidés de 1 544 K€ avant impôt.

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

En milliers d'Euros

	31/12/07	31/12/08	Augmentations	Diminutions	31/12/09
Actifs financiers	32 666	131 496	2 162	28 498	105 160
TOTAL	32 666	131 496	2 162	28 498	105 160

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

Catégorie	Valeur brute comptable	Juste valeur	Valeur au bilan
Titres cotés	105 070	93 698	93 698
Titres non cotés	90	90	90
TOTAL	105 160	93 788	93 788

2.5.3. Participation dans les entreprises mises en équivalence

En milliers d'Euros

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

2.6. Titres mis en équivalence

En milliers d'Euros

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

(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	Dettes fournisseurs	Dettes sociales et fiscales	Passifs financiers
PHRV	46	6 049	78	245 217	236	264	85 751

2.7. État

En milliers d'Euros

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

2.8. Comptes de régularisation et actifs divers

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

En milliers d'Euros

• Produits à recevoir	315
• Charges constatées d'avance	4 612
• Prime d'émission d'emprunt	-
TOTAL	4 927

Le poste « Autres actifs » comprend les éléments suivants :

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

Récapitulatif :

En milliers d'Euros

• Comptes de régularisation	4 927
• Autres actifs	23 893
TOTAL	28 820

2.9. Écarts d'acquisition ou écart d'évaluation

En milliers d'Euros

	Net
Écart d'acquisition actif	70

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

Un écart d'évaluation d'un montant de 477 K€ au 31 décembre 2009 est constaté suite à l'acquisition des titres de la société BERNBURGER 2 en 2007 (468 K€) et 2008 (26 K€) et (-17 k€) en 2009. Cet écart est comptabilisé en terrain dans la rubrique des immeubles de placement et ne donne pas lieu à amortissement.

2.10. Emprunts et dettes financières

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

Emprunts obligataires

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

Autres emprunts

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

Ces emprunts ne sont pas garantis.

Tableau récapitulatif

En milliers d'Euros

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

2.11. Impôts courants

État étranger : 17 K€

État Français (IS) : 4 741 K€

2.12. Impôts différés passifs

En milliers d'Euros

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

2.13. Comptes de régularisation et passifs divers

Les « comptes de régularisation » comprennent les éléments suivants :

En milliers d'Euros

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

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

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

Récapitulatif :

• Comptes de régularisation	4 291
• Passifs divers	28 169
TOTAL	32 460

2.14. Provisions pour risques et charges

En milliers d'Euros

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

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

2.15. Capital social - Variation des capitaux propres

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

Réserves consolidées (y compris Report à nouveau)

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

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

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

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

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

3. INFORMATIONS SUR LE HORS BILAN

Les engagements hors bilan se composent de :

	31/12/07		31/12/08		31/12/09	
	Reçus	Donnés	Reçus	Donnés	Reçus	Donnés
Engagements de financement reçus d'établissements de crédit	164 811	-	74 605	-	112 442	-
Engagements de financement en crédit-bail et en location simple	-	18 894	-	20 821	-	21 634
Engagements de garantie d'établissements de crédit	-	112	-	112	-	-

3.1. Engagements de financement reçus d'établissements de crédit

Ces engagements reçus correspondent à la partie non utilisée de lignes de crédit confirmées dont dispose la Société. À la date d'arrêté, ces lignes de crédit confirmées et non utilisées s'élevaient à 112 442 K€.

3.2. Engagements de financement en faveur de la clientèle

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

3.3. Engagements de garantie auprès des établissements de crédit

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

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

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

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

4. INFORMATIONS SUR LE RÉSULTAT

4.1. Produit net bancaire

En milliers d'Euros

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

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

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

En milliers d'Euros

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

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

En milliers d'Euros

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

4.3. Variation de valeur des instruments financiers

En milliers d'Euros

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

En milliers d'Euros

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

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

4.4. Charges générales d'exploitation

La ventilation est la suivante :

	31/12/07	31/12/08	31/12/09
Rémunération du personnel	2 689	2 633	2 616
Autres frais administratifs	1 228	1 465	977
Jetons de présence	151	173	170
Impôts	709	638	893
TOTAL	4 777	4 909	4 656

En milliers d'Euros

4.5. Coût du risque

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

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

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

4.6. Fiscalité

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

	En milliers d'Euros
• IS exigible	5 349
• Variation d'impôts différés	100
• Impôts sur les sociétés	5 449

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

	Résultat fiscal	Résultat comptable
Secteur exonéré	8 810	8 810
Secteur soumis au taux réduit	-	-
Secteur soumis au taux de droit commun	11 720	5 773
TOTAL	20 530	14 583

En milliers d'Euros

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

Explication de la charge de l'impôt

	En milliers d'Euros
• Résultat net comptable	14 583
• Impôt société	5 349
• Résultat net comptable avant IS	19 932
• Impôt théorique	6 838
• Impôt constaté	5 349

Écart constaté 1 489

Explication de l'écart

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

TOTAL 1 489

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

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

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

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

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

Impôts relatifs aux autres éléments du résultat global

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

6. SECTEURS OPÉRATIONNELS

6.1. Niveau 1 : par secteur d'activité

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

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

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

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

Certaines théories économiques pourraient conduire à affecter une part plus significative de frais financiers à l'activité de crédit-bail (jusqu'à 96 % des encours de crédit-bail pouvant être financés par de l'endettement). Si une telle répartition était retenue, le résultat de l'activité de crédit-bail serait de 5 371 K€ et celui de l'activité sur immeubles de placement de 14 533 K€.

6.2. Niveau 2 : par secteur géographique

En milliers d'Euros

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

6.3. Information sectorielle complémentaire

Actifs et passifs sectoriels

En milliers d'Euros

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

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

Répartition par secteur d'activité des créances douteuses⁽¹⁾

En %

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

Répartition par secteur d'activité des provisions sur créances

En %

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

7. AUTRES INFORMATIONS

7.1. Effectif et rémunérations

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

La Société a mis en place une prime de retraite bénéficiant à l'ensemble des salariés et mandataires sociaux. La provision pour indemnités de départ à la retraite s'élève à 812 K€ au 31 décembre 2009, contre 781 K€ au 31 décembre 2008.

Cette provision, ajustée chaque année en fonction de l'évolution des salaires constatée au cours de l'exercice et qui a représenté une charge de 31 K€ est comptabilisée dans les conditions suivantes :

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

Cette provision est comptabilisée dans un compte de régularisation passif.

Il n'existe pas d'actif de couverture.

Les sommes allouées aux organes d'administration et de direction se sont élevées à 1 031 K€ au 31 décembre 2009 (170 K€ de jetons de présence et 861 K€ de rémunération des dirigeants), contre 1 011 K€ au 31 décembre 2008.

7.2. Rémunérations sur base d'actions

Le personnel dispose au 31 décembre 2009 d'options d'achat d'actions de la Société à hauteur de 2 500 titres au total, soit 0,06 % du capital actuel de la Société. Les modalités ont été fixées par le Conseil d'Administration.

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

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

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

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

HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS		
	Plan n°5	Plan n° 8
Date de l'Assemblée Générale	14 mai 1997	30 mars 2006
Nombre total d'options d'achat d'actions du plan	50 000	10 000
Dates du Conseil d'Administration	01/08/97 22/10/02 01/02/06	
Nombre total d'actions pouvant être achetées :	50 000	<p>Ce plan qui n'a pas été mis en œuvre est arrivé à échéance.</p> <p>Le Conseil ne pouvait consentir les options que dans un délai de 38 mois à compter de l'Assemblée Générale.</p>
• par les mandataires sociaux	47 000	
<i>Luc GUINEFORT</i>	27 000	
<i>Olivier RICHE</i>	15 500	
<i>Guy de SOUCY</i>	4 500	
• par les salariés	3 000	
Point de départ de l'exercice des options	Dès attribution	
Durée du plan	10 ans	
Prix d'acquisition	30,49 € 46,52 €	
Modalités d'exercice (si plusieurs tranches)	Néant	
Nombre total d'options exercées au 31 décembre 2009	47 500	
Nombre cumulé d'options annulées ou caduques	-	
Options d'achat d'actions restant à exercer	2 500	

Aux actionnaires,

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

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

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

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

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

Fait à Courbevoie et Paris, le 26 février 2010

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS
Anne VEAUTE

SEREG
Jean-Marie TOUZET

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Aux actionnaires,

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

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

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

1. OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

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

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

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

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

3. VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

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

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

Fait à Courbevoie et Paris, le 26 février 2010

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS
Anne VEAUTE

SEREG
Jean-Marie TOUZET

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux actionnaires,

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

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

Fait à Courbevoie et Paris, le 26 février 2010

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS
Anne VEAUTE

SEREG
Jean-Marie TOUZET

RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 31 MARS 2010

RÉSOLUTIONS SOUMISES AUX CONDITIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRES

Première résolution

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

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

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

Cinquième résolution

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

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

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

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

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

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

Sixième résolution

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

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

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

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

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

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

Cette autorisation annule et remplace la précédente.

Septième résolution

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

RÉSOLUTIONS SOUMISES AUX CONDITIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EXTRAORDINAIRES

Huitième résolution

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

Neuvième résolution

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

.....

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

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

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

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

Dixième résolution

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

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

Onzième résolution

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

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

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

Sur 12 mois, de janvier 2009 à décembre 2009 :

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

Évolution du cours en 2009

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

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

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

PATRIMOINE IMMOBILIER

CRÉDIT-BAIL

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

Par secteur d'activités

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

Par localisation géographique

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

LOCATION SIMPLE

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

Par secteur d'activités

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

Par localisation géographique

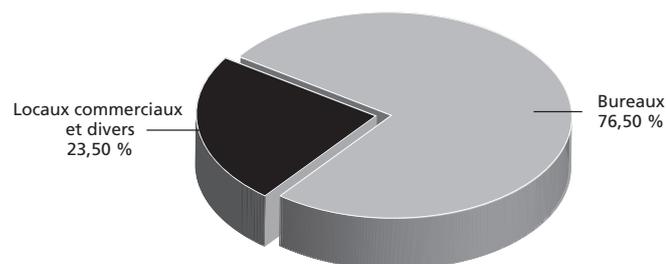
Secteurs	2009		2008	
	Montant	%	Montant	%
Paris - Hauts-de-Seine	223,5 M€	81,9	154,0 M€	75,9
Région parisienne	10,9 M€	4,0	10,8 M€	5,3
Province ⁽¹⁾	17,1 M€	6,3	17,4 M€	8,6
Berlin	21,5 M€	7,9	20,6 M€	10,2
TOTAL	273,0 M€	100 %	202,8 M€	100 %

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

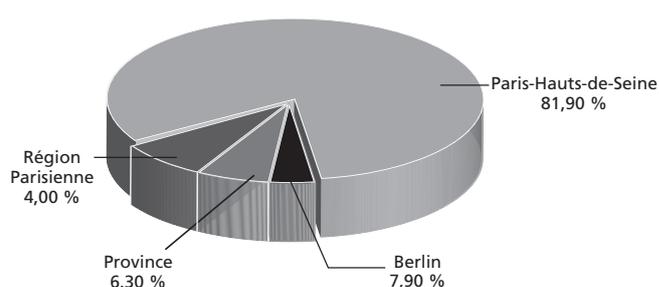
PATRIMOINE DE LOCATION SIMPLE

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

Répartition par nature de locaux



Répartition par localisation géographique



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

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

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

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

(5) Immeuble comprenant également 1 000 m² de logements détenu par la FONCIÈRE COFITEM, filiale à 99,71 % de COFITEM-COFIMUR.

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

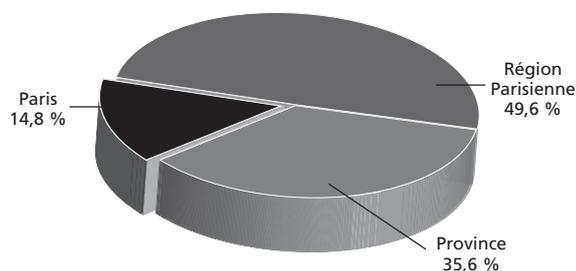
(7) Concession de longue durée de la Ville de Paris.

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

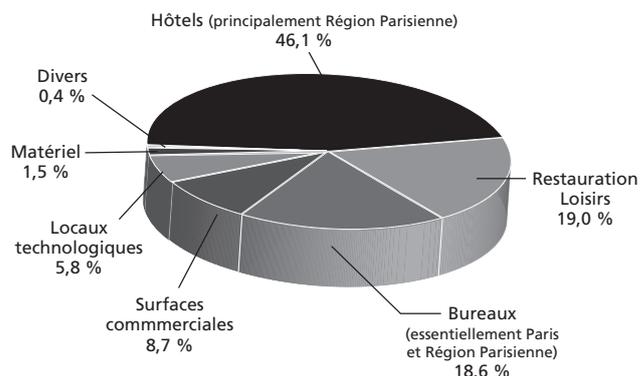
(9) Les montants indiqués sont plus élevés que ceux indiqués au bilan sous la rubrique « location simple » dans les comptes sociaux, plusieurs immeubles étant détenus au travers de filiales.

ENGAGEMENTS DE CRÉDIT-BAIL

Répartition par localisation géographique



Répartition par secteur d'activité



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

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

A-SURFACES COMMERCIALES ALIMENTAIRES

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

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

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

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

2/ HÔTELS - Montant Total : 208,8 M€

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

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

CATÉGORIE 2 ÉTOILES

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

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

CATÉGORIE 3 ÉTOILES

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

CATÉGORIE 4 ÉTOILES

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

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

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

A - RESTAURANTS DE CHAÎNES INTÉGRÉES

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

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

		Surface totale en m ²	Date entrée en jouissance
B - RESTAURANTS DE CHAÎNES INDÉPENDANTS OU FRANCHISÉS			
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 ⁽¹⁾	(91)	700	01/10/96
Puteaux	(92)	550	01/01/97
Paris 15 ^e	(75)	200	01/10/97
La Garenne Colombes	(92)	500	01/10/98
Toulon ⁽¹⁾	(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 ⁽¹⁾	(92)	400	01/10/00
Paris	(75)	180	01/04/01
Noyelles Godault	(59)	980	01/07/01
La Roche-sur-Yon	(85)	450	01/07/01
Franconville	(95)	650	01/10/02
Toulon La Valette	(83)	450	01/10/02
Toulon La Valette	(83)	460	01/07/08
Cabries	(13)	450	01/07/08
Compiègne	(60)	900	01/04/03
Béthune	(62)	950	01/04/03
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
Grenoble	(38)	350	01/04/10

C - LOISIRS

Paris 15 ^e (1)	(75)	Parkings	01/07/89
---------------------------	------	----------	----------

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

4/ BUREAUX - Montant Total : 84,2 M€

A - PARIS ET RÉGION PARISIENNE

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

B - PROVINCE

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

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

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

A - PARIS ET RÉGION PARISIENNE

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

B - PROVINCE

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

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

Paris 16 ^e ⁽¹⁾	(75)	9 368	01/01/97
--------------------------------------	------	-------	----------

7/ MATÉRIEL - Montant Total : 6,8 M€

TOTAL GÉNÉRAL DES ENCOURS NETS

DE CRÉDIT-BAIL : 453,1 M€

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

1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRALE CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Renseignements divers

Dénomination, siège social

La dénomination sociale est COFITEM-COFIMUR.

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

Le siège social est situé :

43, rue Saint-Dominique – 75007 PARIS

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

Site internet : www.cofitem-cofimur.fr

Forme et nationalité

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

Législation de l'Émetteur

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

Durée

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

Documents accessibles au public

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

Exercice social

L'année sociale commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Objet social

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

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

Organisation - Filiales

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

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

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

Par ailleurs, la Société a acquis au cours de l'exercice 2007 près de 15 000 m² de bureaux situés à Berlin Mitte, portés par les filiales allemandes COFITEM TAUBENSTRASSE 1 (qui détient 100 % de COFITEM TAUBENSTRASSE 2), COFITEM JACOBSTRASSE 1 (qui détient 100 % de COFITEM JACOBSTRASSE 2) et BERNBURGER 1 (qui détient 90 % de BERNBURGER 2) ; chaque sous filiale allemande étant propriétaire d'un immeuble.

Ces sociétés sont consolidées par intégration globale.

Actionnaires communs au 31 décembre 2009

En %

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

Administrateurs communs au 31 décembre 2009

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

Répartition statutaire des bénéfices

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

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

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

Une telle répartition s'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 :

En Euros

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

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

2. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

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

Composition du Conseil d'Administration

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

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

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

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

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

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

Noms	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
François THOMAZEAU (suite)	Administrateur depuis 2000 Echéance du mandat en cours : 2012	Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Représentant permanent d'AGF VIE, administrateur de BOLLORÉ Membre du Conseil de Surveillance de LOCINDUS, ARSA BV, W FINANCE Administrateur de SIIC DE PARIS Président du Conseil d'Administration de AGF BRASIL SEGUROS, 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 Vice Président Délégué de MONDIAL ASSISTANCE AG 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 Administrateur à l'étranger de AZ MENA HOLDING (Bermuda) Ltd
ALLIANZ VIE	Administrateur depuis 2000 Echéance du mandat en cours : 2012	
ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR représentées par Cyril LE TOUZÉ	Administrateur depuis 2002 Echéance du mandat en cours : 2014	Mandats exercés au cours de l'exercice : Président de ASSOCIATIONS MUTUELLES LE CONSERVATEUR et des ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR Président Directeur Général de CONSERVATEUR FINANCE Représentant permanent de ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS 8 ^e Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Administrateur des ASSOCIATIONS ET ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR, CONSERVATEUR FINANCE
AVENIR & INVESTISSEMENT représentée par Jean-Paul DUMONT	Administrateur depuis 2009 Echéance du mandat en cours : 2015	Mandats exercés : Gérant de la SC LA TRICOGNE Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Gérant du groupe AVENIR & INVESTISSEMENT
GENERALI FRANCE ASSURANCES VIE représentées par Éric LE GENTIL	Administrateur depuis 1999 Echéance du mandat en cours : 2012	Mandats exercés au cours de l'exercice : 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 de GENERALI VIE au Conseil d'Administration de MERCIALYS 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 Membre du Management Board de GENERALI INVVESTMENTS MANAGERS SA et GENERALI FUND MANAGEMENT

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

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

Fonctionnement du Conseil d'Administration

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

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

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

Comité d'Audit

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

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

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

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

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

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

Comité des Rémunérations

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

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

Comité de réflexion stratégique

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

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

Rémunération du Conseil d'Administration

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

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

Rémunération des dirigeants mandataires sociaux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales

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

Facteurs de risques et Contrôle interne

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

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

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

Opérations de développement

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

Engagements de crédit-bail et risque de contrepartie

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

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

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

Valorisation des actifs de location simple et gestion locative

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

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

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

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

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

Risques de taux et de marché

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

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

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

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

Risque de liquidité

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

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

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

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

Risques juridiques et opérationnels

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

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

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

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

Assurances

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

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

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

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

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

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

Information financière et comptable

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

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

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

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

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

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

Aux actionnaires,

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

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

Il nous appartient :

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

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

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

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

Ces diligences consistent notamment à :

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

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

Autres informations

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

Fait à Courbevoie et Paris, le 26 février 2010

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS
Anne VEAUTE

SEREG
Jean-Marie TOUZET

Rémunération des dirigeants mandataires sociaux et programme de stock-options

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

Jetons de présence

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

Rémunérations

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

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

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

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

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

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

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

En Euros

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

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

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

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

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

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

ACTIONS DE PERFORMANCE DEVENUES DISPONIBLES POUR CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

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

HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS

	Plan n°5	Plan n° 8
Date de l'Assemblée Générale	14 mai 1997	30 mars 2006
Nombre total d'options d'achat d'actions du plan	50 000	10 000
Dates du Conseil d'Administration	01/08/97 22/10/02 01/02/06	- - -
Nombre total d'actions pouvant être achetées par les mandataires sociaux	50 000	10 000
<i>Luc GUINEFORT</i>	47 000	10 000
<i>Olivier RICHE</i>	27 000	
<i>Guy de SOUCY</i>	15 500	
par les salariés	4 500	
	3 000	-
Point de départ de l'exercice des options	Dès attribution	-
Durée du plan	10 ans	10 ans
Prix d'acquisition	30,49 € 46,52 €	95 % de la moyenne des cours des 20 séances précédant la date d'attribution
Modalités d'exercice (si plusieurs tranches)	Néant	Néant
Nombre total d'options exercées au 31 décembre 2009	47 500	-
Nombre cumulé d'options annulées ou caduques	-	-
Options d'achat d'actions restant à exercer	2 500	-

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

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

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

APPLICATION DES RECOMMANDATIONS LIÉES À LA RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

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

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

Intérêts des dirigeants

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

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

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

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

Participation des salariés au capital – Actions gratuites

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

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

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

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

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

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

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

(2) Hors PEE.

Honoraires des Commissaires aux Comptes

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

En Euros HT

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

3. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL

Composition du capital

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

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

Capital potentiel

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

Évolution au cours des cinq derniers exercices

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

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

Actions auto-détenues

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

Titres concernés	Actions de capital
Pourcentage de détention maximum de capital autorisé par l'Assemblée Générale	5 % du capital
Prix d'achat unitaire maximum autorisé	100 €
Objectifs par ordre de priorité	<ul style="list-style-type: none">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.Assurer la couverture des options d'achat d'actions aux salariés préalablement autorisées par des assemblées générales antérieures ou de programmes d'attribution d'actions.Conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange, dans le cadre d'opérations financières ou de croissance externe.

DURÉE DU PROGRAMME 18 mois maximum – 30 septembre 2010

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

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

Les mouvements par objectif ont été les suivants :

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

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

Titres concernés	Actions de capital
Pourcentage de détention maximum de capital autorisé par l'Assemblée Générale	5 % du capital
Prix d'achat unitaire maximum autorisé	110 €
Objectifs par ordre de priorité	<ul style="list-style-type: none">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.Assurer la couverture des options d'achat d'actions aux salariés préalablement autorisées par des assemblées générales antérieures ou de programmes d'attribution d'actions.Conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange, dans le cadre d'opérations financières ou de croissance externe.

Durée du programme 18 mois maximum – 30 septembre 2011

Droits de vote, franchissements de seuil

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

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

Modification des droits des actionnaires

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

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

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

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

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

Stipulations particulières régissant les modifications du capital social

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

Répartition du capital et des droits de vote

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

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

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^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) a franchi à la hausse le seuil de 5 %. En 2007, la société AVENIR ET INVESTISSEMENT a franchi à la hausse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société, tandis que le Groupe GENERALI a franchi à la baisse les seuils de 15 % et 10 %. En octobre 2008, la société AVENIR ET INVESTISSEMENT a franchi à la hausse le seuil de 10% du capital et des droits de vote de la Société.

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

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

Assemblées d'actionnaires et droits de vote

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

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

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

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

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

4. AUTRES INFORMATIONS

Changement significatif de la situation financière ou commerciale

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

Faits exceptionnels et litiges

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

Politique d'investissement

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

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

Politique d'information

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

TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

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

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

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

Personne responsable du Document de Référence

Luc GUINEFORT, Président du Conseil d'Administration

Attestation de la personne responsable du Document de Référence

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

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

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

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

Luc GUINEFORT

Le 19 mars 2010



AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 19 mars 2010, 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.

CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER



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

LOCATION SIMPLE



1 300 m² de bureaux restructurés
et 4 parkings
7, rue du Docteur Lancereaux
Paris 8^e

COFITEM-COFIMUR

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