



Cofitem - Cofimur



7 rue du Docteur Lancereaux - Paris 8^e



68 quai de Seine - Paris 19^e

Rapport
annuel 2011

Rapport annuel de l'exercice 2011

COFITEM-COFIMUR

41/43, rue Saint-Dominique
75007 Paris

Tél. : 01 53 70 77 77

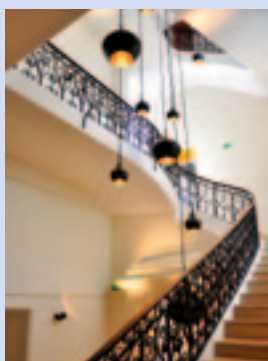
Fax : 01 53 70 77 78

www.cofitem-cofimur.fr

Société anonyme au capital de 64 322 535 € – RCS Paris B 331 250 472

Société financière enregistrée sous le n° 18000

Société cotée sur Euronext Paris sous le code ISIN FR0000034431



Présentation de COFITEM-COFIMUR

5

Administration de la Société	6
Activité de COFITEM-COFIMUR	8
Informations financières résumées	9
COFITEM-COFIMUR et la Bourse	11
Patrimoine de crédit-bail immobilier	12
Patrimoine de location simple	13
Portefeuille de participations	15



Rapport financier annuel de l'exercice

17

Rapport du Conseil d'Administration	18
Résolutions soumises à l'Assemblée Générale	22
Comptes sociaux au 31 décembre 2011 ⁽¹⁾	25
Résultats financiers des cinq derniers exercices	28
Filiales et participations	28
Comptes consolidés au 31 décembre 2011	29



Renseignements généraux

33

Renseignements de caractère général concernant l'émetteur	34
Gouvernement d'entreprise et contrôle interne	36
Renseignements de caractère général concernant le capital	57
Autres informations	61



63

Rapports des
Commissaires
aux Comptes

67

Annexes
aux comptes

Table de concordance du Document de Référence	97
Attestation de la personne responsable du Document de Référence	98

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

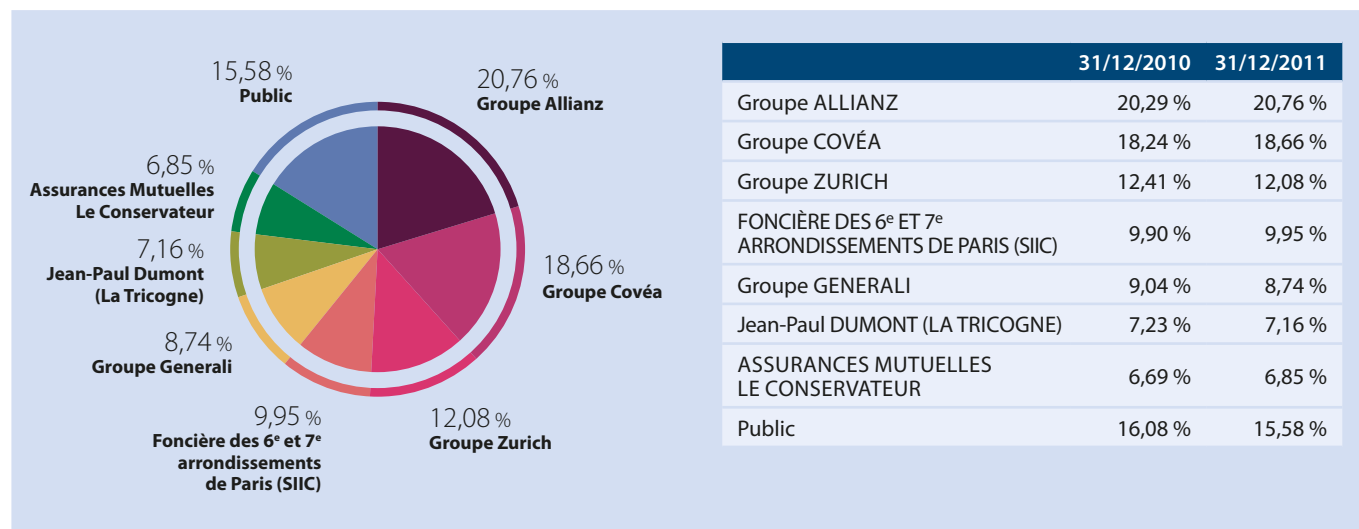
Présentation de COFITEM-COFIMUR

Un acteur spécialisé de l'immobilier



8-10, rue Saint-Fiacre
Paris 2^e

■ Principaux actionnaires et répartition du capital



■ Conseil d'Administration

Administrateurs		Censeurs
Sophie BEUVADEN	Présidente du Conseil d'Administration	Maurice CADENAT
Luc GUINEFORT	Président d'Honneur	Michel DUFIEF
Jean-Paul DUMONT	Administrateur	Xavier LEHMAN
Matthieu FEFFER	Administrateur	
Philippe LEPARGNEUR	Administrateur	
François THOMAZEAU	Administrateur	
ALLIANZ VIE	Administrateur représenté par Peter ETZENBACH	
LES ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR	Administrateur représenté par Cyril LE TOUZÉ	
GMF ASSURANCES	Administrateur représenté par Olivier LE BORGNE	
GENERALI FRANCE ASSURANCES VIE	Administrateur représenté par Éric LE GENTIL	
ZURICH VERSICHERUNGS-GESELLSCHAFT	Administrateur représenté par Barbara STUBER	

■ Comité d'Audit

Président	François THOMAZEAU
Membres	Michel DUFIEF, Matthieu FEFFER, Olivier LE BORGNE et Cyril LE TOUZÉ

■ Comité des Engagements

Sophie BEUVADEN	Alain LE VÉEL	Olivier RICHÉ
Guy DE SOUCY	Arnaud POMEL	François THOMAZEAU
Luc GUINEFORT		

■ L'équipe de COFITEM-COFIMUR

Sophie BEUVADEN	Présidente du Conseil d'Administration	Guillaume CHAMINADE
Olivier RICHÉ	Directeur Général	Anne-Sophie DEHAY
Guy DE SOUCY	Directeur Général Délégué	Séverine FARJON
Alain LE VÉEL	Directeur Général Délégué	Stéphane GARDY
Arnaud POMEL	Directeur Général Délégué	Frédéric GUILLET
		Patricia LAFON
		Solange NATAF
		Sophie NHAM
		Stéphane PEREZ
		Isabelle ROBERT
		Laurence ROBIN

■ Commissaires aux Comptes

SEREG		
140, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 PARIS		
Date de premier mandat :	1997	Titulaire, représenté par Denis VAN STRIEN
Date de début de mandat :	2009	Membre de la Compagnie Régionale de Paris
Date d'expiration du mandat :	2015	
MAZARS		
61, rue Henri Regnault, 92400 COURBEVOIE		
Date de premier mandat :	2009	Titulaire, représenté par Anne VEAUTE
Date de début de mandat :	2009	Membre de la Compagnie Régionale de Versailles
Date d'expiration du mandat :	2015	
Franck BOYER		Suppléant
TUILLET ASSOCIÉS		Suppléant

Un acteur spécialisé de l'immobilier

Depuis la création de COFITEM-COFIMUR en 1985, le crédit-bail immobilier est resté une activité essentielle pour la Société. Grâce aux importants *cash flow* dégagés par le crédit-bail, COFITEM-COFIMUR a pu constituer également un patrimoine immobilier de bureaux. Celui-ci est principalement situé dans Paris et sa proche périphérie. Il lui assure des revenus totalement indexés et recèle d'importantes plus-values latentes. En complément de ce patrimoine immobilier, la Société détient également des participations dans des sociétés foncières cotées.

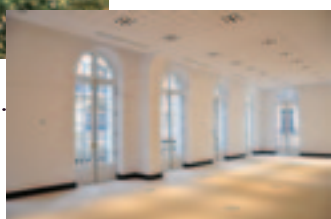
Cette diversification, fondée sur des cycles immobiliers différents, a permis d'asseoir une performance durable et de limiter la concentration des risques.

La Société, en dépit d'une année 2011 difficile sur les marchés financiers, a bénéficié de la diversification de son exposition à des marchés qui ont évolué différemment :

- l'activité de crédit-bail a été particulièrement soutenue. La production atteint le niveau exceptionnel de 105 M€, mais reste centrée sur les secteurs traditionnellement financés par COFITEM-COFIMUR (hôtellerie, restauration, bureaux et commerces) ;
- l'immeuble de bureaux du 5, rue de Dunkerque à Paris 10^e (5 400 m²) destiné à être rénové, a été acquis dans un marché immobilier offrant de rares opportunités et les travaux se sont poursuivis sur les immeubles de la rue Saint-Fiacre à Paris 2^e (3 000 m²), de la rue de Lasteyrie à Paris 16^e (1 300 m²) et pour la construction de l'hôtel Courtyard Marriott (113 chambres) de Boulogne-Billancourt ;
- les foncières ont maintenu des rendements élevés dans une phase de stabilisation des cours de Bourse.



◀ 4, rue de Lasteyrie
Paris 16^e



Dans son activité de crédit-bail, COFITEM-COFIMUR a poursuivi son développement dans les secteurs les plus dynamiques de l'économie. Ses principaux engagements se répartissent au 31 décembre 2011 entre les secteurs de l'hôtellerie (53 %), de la restauration de chaîne (14 %), des bureaux (21 %) et des commerces (8 %). COFITEM-COFIMUR a su s'imposer auprès de ses clients historiques et nouveaux par la qualité du service qui accompagne l'opération de financement.

En matière d'investissements immobiliers directs, la Société s'engage généralement 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 ce qui lui permet d'allier un rendement plus élevé et des possibilités de plus-values. C'est dans cette optique que l'immeuble du 5, rue de Dunkerque à Paris 10^e (5 400 m²) a été acquis. Situé entre la Gare du Nord et la Gare de l'Est, les travaux de rénovation devraient débuter en 2012.

À titre d'exemple, on peut citer comme dernières réalisations la construction de l'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 construction de l'immeuble de bureaux de 3 100 m² situé rue Anatole France à Levallois-Perret et de l'hôtel Courtyard Marriott de 113 chambres de Boulogne-Billancourt ouvert en février 2012.

COFITEM-COFIMUR a également constitué en 2008 un portefeuille de titres de sociétés immobilières cotées qui renforce sa dimension foncière. Ce portefeuille dégage aujourd'hui une rentabilité sous forme de dividendes qui vient conforter les résultats de la Société. Parmi ces participations, COFITEM-COFIMUR a eu l'opportunité de renforcer au cours du 1^{er} semestre 2011 sa détention dans le capital de la société FONCIÈRE PARIS FRANCE. La réussite au 1^{er} trimestre 2012 de l'OPA initiée par PHRV sur cette FONCIÈRE, dont le patrimoine est proche ou complémentaire de celui de COFITEM-COFIMUR, permettra d'en prendre le contrôle opérationnel et offrira nécessairement des opportunités de synergies et de développement.

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

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

Cours au 31 décembre 2010	88,00 €
Cours au 31 décembre 2011	84,99 €
Cours le plus bas de l'année	78,50 €
Cours le plus haut de l'année	99,00 €

Informations financières résumées

■ Structure du financement de COFITEM-COFIMUR au 31 décembre 2011

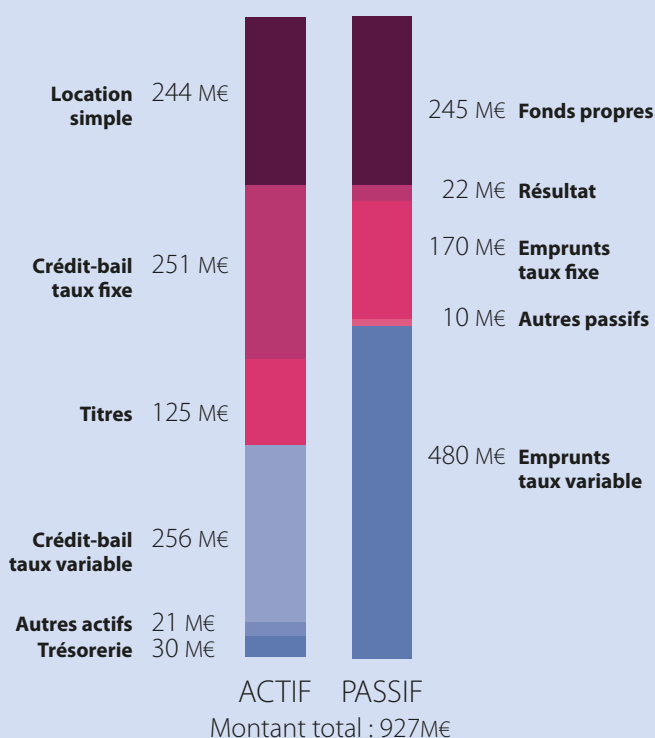
Financement des encours à taux fixe :

Les encours de location simple (244 M€ pour 18,0 M€ de loyers), du crédit-bail à taux fixe (251 M€ au taux moyen de 7,06 %) et les titres de participation (124 M€ pour 8,4 M€ de dividendes), soit au total 619 M€ d'actifs sont financés par 267 M€ de fonds propres et de résultat auxquels s'ajoutent 170 M€ d'emprunts à taux fixe moyen de 3,72 % et 10 M€ d'autres passifs à taux fixe.

Le solde des encours à taux fixe (172 M€) est financé par des emprunts à taux variable. Cette différence est couverte par 181 M€ de caps de taux (taux moyen de 3,31 % sur l'Euribor 3 mois).

Financement des encours à taux variable :

Le crédit-bail à taux variable conclu à 1,8 % de marge sur l'Euribor 3 mois est financé par des emprunts à taux variable conclus à une marge moyenne de 0,90 % sur l'Euribor 3 mois.



■ Fonds propres et principaux ratios au 31 décembre 2011⁽¹⁾

En milliers d'Euros

FONDS PROPRES	31/12/2011	31/12/2010	
Fonds propres	244 791	232 442	
Fonds propres de base (hors TSR)	244 597	232 172	
Total des encours pondérés	665 314	607 667	

RATIO DE SOLVABILITÉ	31/12/2011	31/12/2010	Rappel des minima
Ratio de solvabilité sur fonds propres de base (hors TSR)	36,76 %	38,21 %	4 %
Nouveau coefficient de liquidité (M) ⁽²⁾	150 %	1 292 %	100 %

	31/12/2011	31/12/10	Rappel des minima
Ratio de solvabilité (Bâle II)	27,36 %	26,90 %	8 %
Surplus de Fonds Propres	173 222	163 314	-

(1) Les montants peuvent légèrement différer des comptes sociaux, la réglementation de l'ACP conduisant à effectuer certains retraitements.

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

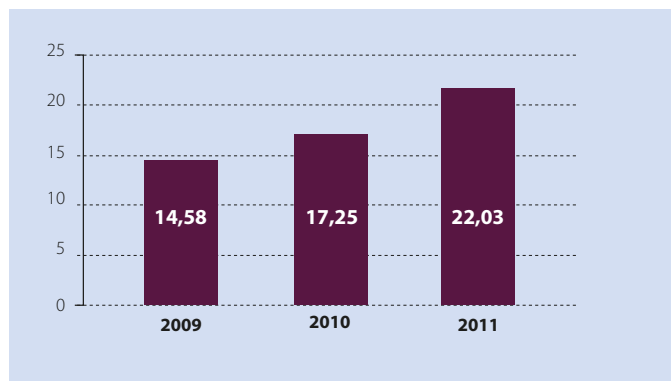
■ Bénéfice et distribution

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 64 322 535 €. Le capital social est composé de 4 288 169 actions de 15 € de nominal.

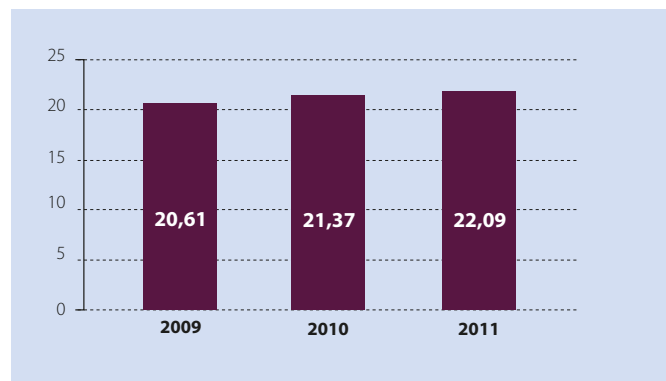
Évolution du bénéfice consolidé

En millions d'Euros

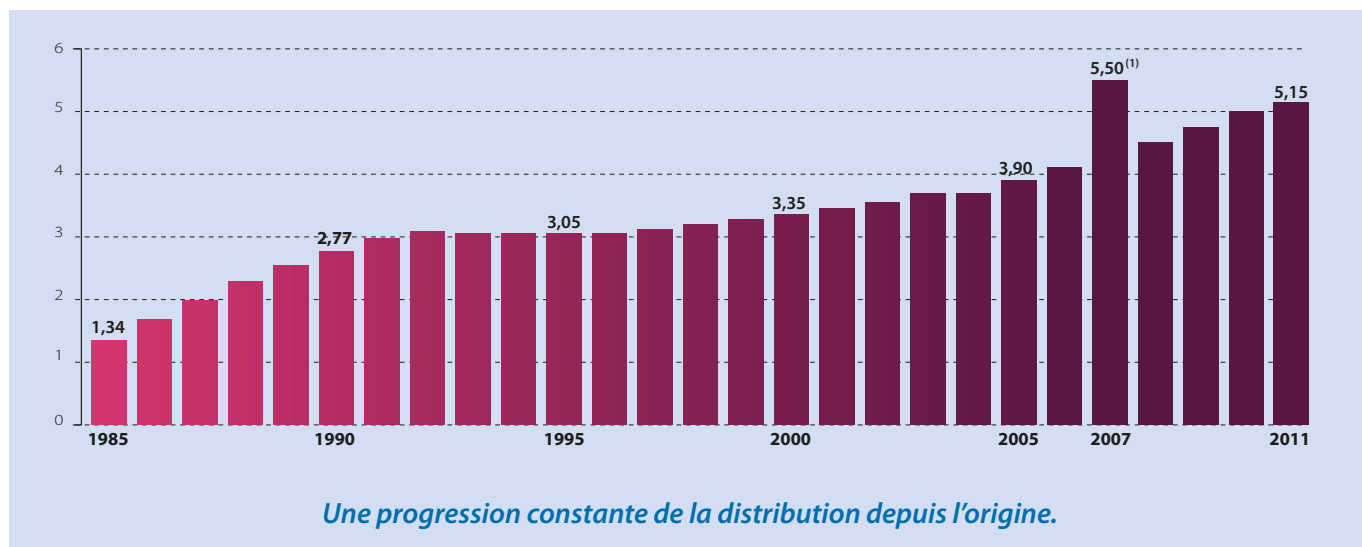


Évolution du bénéfice social

En millions d'Euros



Évolution du dividende total par action (en €)



(1) Dividende exceptionnel supplémentaire de 1,20 € au titre de l'exercice 2007.

COFITEM-COFIMUR et la Bourse

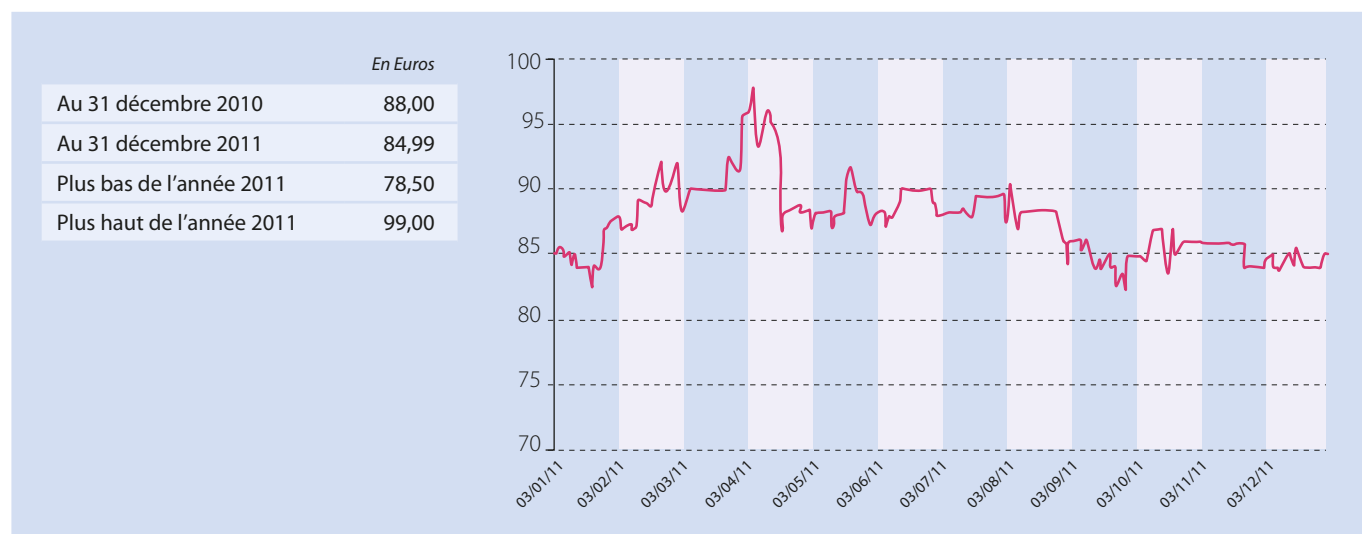
L'action COFITEM-COFIMUR est cotée depuis 1987 au Second Marché de la Bourse de Paris, intégré désormais sur le marché Euronext PARIS de NYSE Euronext (Eurolist compartiment B).

■ Volumes traités en nombre de titres et capitaux sur l'exercice 2011

Sur 12 mois, de janvier 2011 à décembre 2011 :

- la moyenne mensuelle de titres traités est de 3 425 actions,
- le montant total des capitaux échangés est de 3,6 M€.

■ Évolution du cours de Bourse en 2011



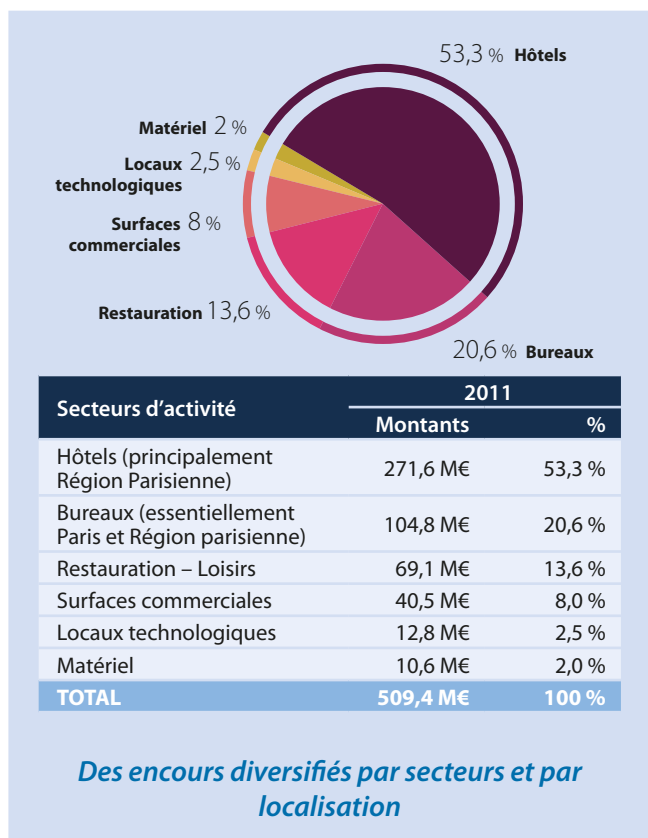
■ Évolution du cours de Bourse sur 18 mois (septembre 2010–février 2012)

			En Euros		
Mois	Plus haut	Plus bas	Mois	Plus haut	Plus bas
Septembre 2010	79,99	77,99	Juin 2011	90,01	87,15
Octobre 2010	82,00	76,98	Juillet 2011	90,50	88,00
Novembre 2010	83,10	81,50	Août 2011	90,50	78,50
Décembre 2010	88,00	81,50	Septembre 2011	86,00	80,00
Janvier 2011	87,80	82,51	Octobre 2011	86,90	83,66
Février 2011	92,00	87,00	Novembre 2011	86,00	82,47
Mars 2011	93,00	88,32	Décembre 2011	85,50	83,80
Avril 2011	99,00	85,31	Janvier 2012	85,99	78,92
Mai 2011	91,70	82,70	Février 2012	87,29	84,52

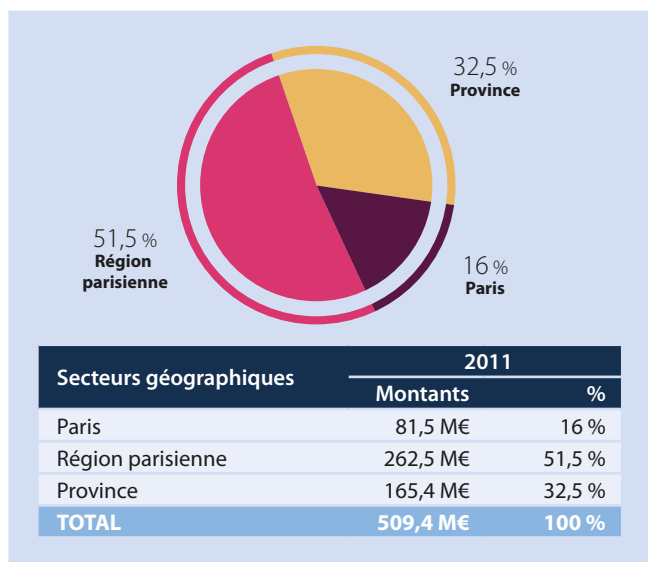
Des encours nets en progression

Les engagements nets de crédit-bail de COFITEM-COFIMUR s'élevaient à 509 M€ au 31 décembre 2011, contre 485 M€ au 31 décembre 2010. Ils se répartissent de la manière suivante :

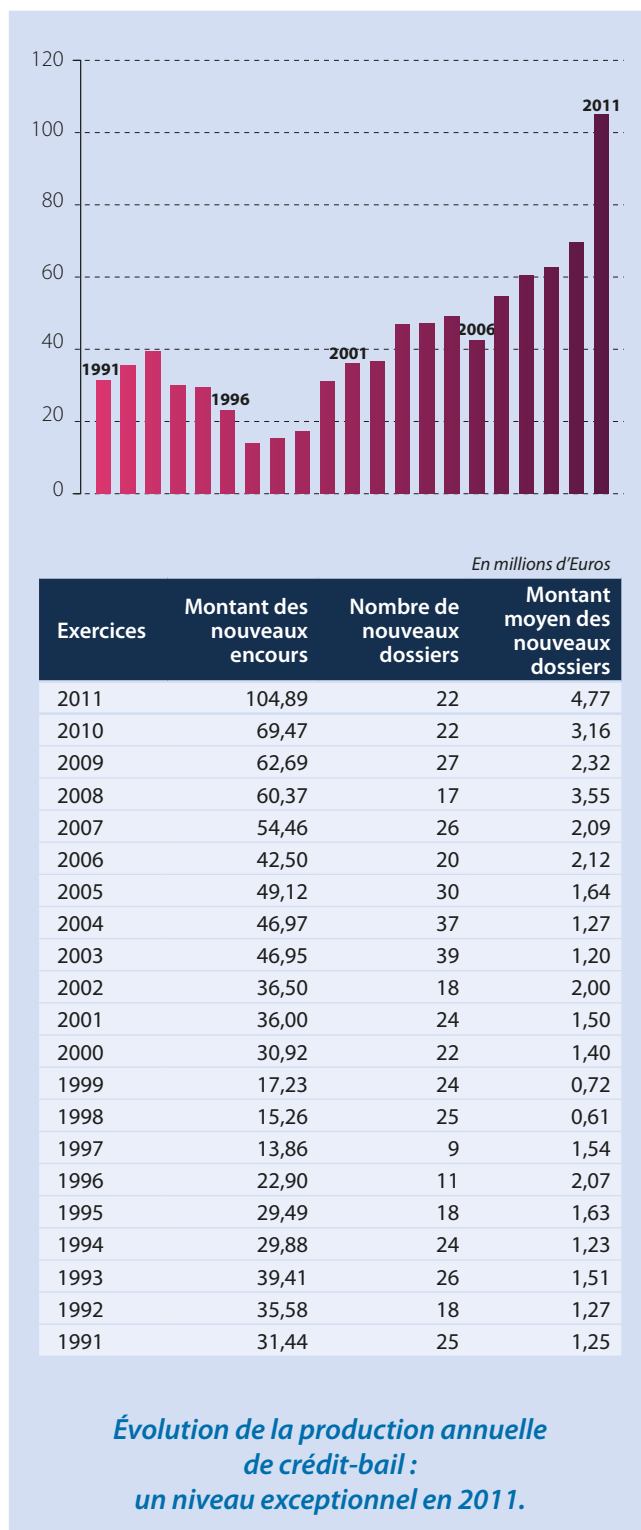
■ Répartition des encours par secteur d'activité



■ Répartition des encours par localisation géographique



■ Nouveaux engagements de crédit-bail



Patrimoine de location simple

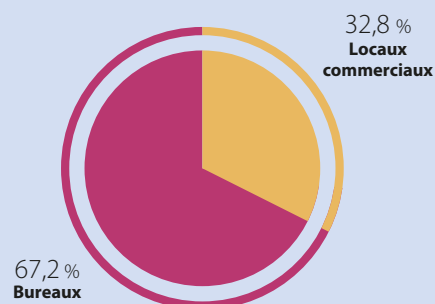
Un patrimoine qui se valorise

Le patrimoine de location simple de COFITEM-COFIMUR s'élève à 274,0 M€ en VNC au 31 décembre 2011, contre 263,1 M€ au 31 décembre 2010. Il se répartit de la manière suivante :

Au 31 décembre 2011, la valorisation de ce patrimoine fait ressortir une plus-value latente de 137,8 M€.

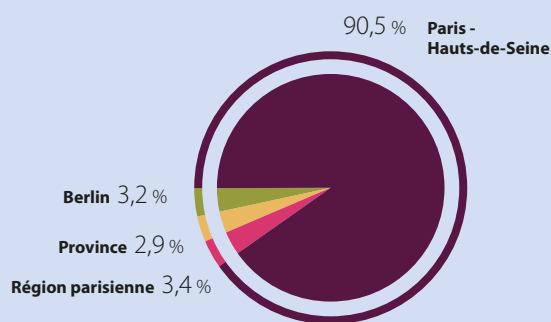
■ Répartition du patrimoine par secteur d'activité

Secteurs	2011		2010	
	Montant	%	Montant	%
Bureaux	184,2 M€	67,2	191,1 M€	72,6
Locaux commerciaux et divers	89,7 M€	32,8	72,0 M€	27,4
TOTAL	274,0 M€	100	263,1 M€	100



■ Répartition du patrimoine par localisation géographique

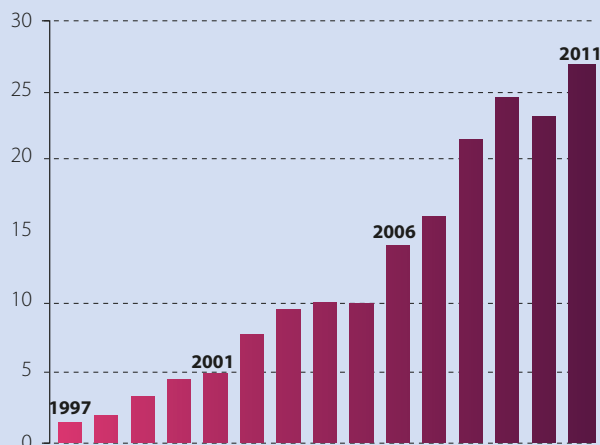
Secteurs	2011		2010	
	Montant	%	Montant	%
Paris – Hauts-de-Seine	247,9 M€	90,5	222,3 M€	84,5
Région parisienne	9,3 M€	3,4	11,4 M€	4,3
Province	8,0 M€	2,9	8,5 M€	3,2
Berlin	8,8 M€	3,2	20,9 M€	7,9
TOTAL	274,0 M€	100	263,1 M€	100



■ Loyers de location simple⁽¹⁾ et dividendes perçus des participations foncières

En millions d'Euros

Exercice 2011	26,85
Exercice 2010	23,16
Exercice 2009	24,51
Exercice 2008	21,53
Exercice 2007	16,10
Exercice 2006	14,01
Exercice 2005	9,88
Exercice 2004	9,99
Exercice 2003	9,47
Exercice 2002	7,72
Exercice 2001	4,95
Exercice 2000	4,49
Exercice 1999	3,29
Exercice 1998	1,94
Exercice 1997	1,45



Une contribution qui a plus que doublé en 5 ans.

(1) Y compris les loyers perçus par les filiales.

■ Tableau de synthèse des immeubles de location simple

		Surface en m ²	Parkings
Paris - Hauts-de-Seine		Montant total¹ : 247,9 M€	
8-10, rue Saint-Fiacre – Paris 2 ^e	Bureaux	3 059	22
80, rue Bonaparte – Paris 6 ^e	Locaux commerciaux	800	-
76 bis, rue des Saints-Pères – Paris 7 ^e	Bureaux	140	-
26-28, rue des Saints-Pères ² – Paris 7 ^e	Bureaux et divers	10 000	-
11 bis, rue Balzac – Paris 8 ^e	Bureaux	166	2
3, rue Moncey – Paris 9 ^e	Bureaux	1 843	55
52, rue de Dunkerque – Paris 9 ^e	Bureaux	1 700	-
158-162, rue du Faubourg Saint-Martin – Paris 10 ^e	Bureaux	9 117	75
76-78, avenue du Général Leclerc ³ – Paris 14 ^e	Locaux commerciaux	1 475	-
82-84, rue de la Procession – Paris 15 ^e	Bureaux	950	3
91, boulevard Exelmans – Paris 16 ^e	Bureaux	1 238	11
4, rue de Lasteyrie – Paris 16 ^e	Bureaux	1 315	-
56, boulevard de Rochechouart ⁴ – Paris 18 ^e	Locaux commerciaux	2 158	20
249, rue de Crimée – Paris 19 ^e	Bureaux	5 500	200
68, quai de Seine ⁵ – Paris 19 ^e	Hôtel et restaurant	144 ch.	33
Rotonde de Ledoux ⁶ – Paris 19 ^e	Locaux commerciaux	1 020	-
21, rue Beffroy, Neuilly-sur-Seine (92)	Bureaux	947	26
Nanterre (92)	Bureaux et activités	4 000	20
Nanterre ³ (92)	Locaux commerciaux	500	40
Boulogne-Billancourt (92)	Hôtel	113 ch.	30
Levallois-Perret (92)	Bureaux et locaux commerciaux	3 100	30
Région Parisienne		Montant total¹ : 9,3 M€	
Servon ³ (77)	Locaux commerciaux	500	80
Trappes ³ (78)	Locaux commerciaux	450	60
Montlhéry ³ (91)	Locaux commerciaux	450	70
Corbeil (91)	Activités et locaux commerciaux	820	25
Pierrefitte ³ (93)	Locaux commerciaux	450	30
Pierrefitte (93)	Locaux commerciaux	1 000	30
Saint-Denis (93)	Bureaux et locaux commerciaux	1 200	-
Vitry-sur-Seine (94)	Bureaux	1 500	27
Créteil (94)	Bureaux	2 983	68
Sarcelles ³ (95)	Locaux commerciaux	300	30
Province		Montant total¹ : 8,0 M€	
Marsannay La Côte (21)	Locaux commerciaux	2 625	70
Bègles (33)	Locaux commerciaux	250	5
Villenave d'Ornon ³ (33)	Locaux commerciaux	650	40
Pessac ³ (33)	Locaux commerciaux	550	50
Tours ³ (37)	Locaux commerciaux	670	40
St-Etienne ³ (42)	Locaux commerciaux	750	80
Reims ³ (51)	Locaux commerciaux	650	50
Nancy ³ (54)	Locaux commerciaux	670	70
Nancy ³ (54)	Locaux commerciaux	700	80
Clermont ³ (63)	Locaux commerciaux	700	70
Rouen ³ (76)	Locaux commerciaux	700	60
Berlin		Montant total¹ : 8,8 M€	
Alte Jacobstrasse 79/80 (Mitte)	Bureaux	7 300	101
TOTAL LOCATION SIMPLE¹ : 274,0 M€			

(1) Valeurs après amortissement et provisions éventuelles au 31 décembre 2011. Les montants indiqués sont plus élevés que ceux figurant au bilan sous la rubrique « location simple » dans les comptes sociaux, plusieurs immeubles étant détenus au travers de filiales.

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

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

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

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

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

Une contribution significative aux résultats

COFITEM-COFIMUR détient un portefeuille de titres de participations dans des sociétés foncières cotées qui dégagent aujourd'hui une rentabilité sous forme de dividendes et contribue à son résultat de manière significative.

■ Répartition du portefeuille de participations

Constitué essentiellement en 2008 dans une conjoncture de baisse des marchés, ce portefeuille a été renforcé au cours du 1^{er} trimestre 2011 avec un investissement complémentaire dans la société FONCIÈRE PARIS FRANCE. Réalisée dividende attaché, sur la base d'un rendement de 5,5 %, cette acquisition a contribué aux revenus de l'exercice. L'opération a fait l'objet d'une déclaration d'action de concert avec PHRV qui avait acquis parallèlement 5,9 % du capital de cette foncière cotée. COFITEM-COFIMUR détient par ailleurs 90 909 OSRA 2010 de FONCIÈRE PARIS FRANCE qui représentent 10 % de l'émission réalisée en décembre 2010. Ce placement de 9,9 M€ offre un coupon de 6,5 % jusqu'en 2014. Ce portefeuille de titres de participation représentait 128,9 M€ en prix de revient au 31 décembre 2011 (y compris titres PHRV et OSRA FONCIÈRE PARIS FRANCE).

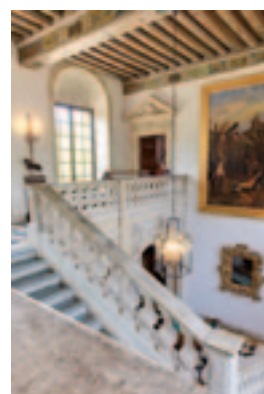
Les principales participations cotées sont les suivantes :

- 15,9 % du capital de FONCIÈRE PARIS FRANCE,
- 8,7 % du capital de FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC),
- 5,2 % du capital d'EUROSIC,
- 2,5 % du capital d'AFFINE.

COFITEM-COFIMUR détient également 31,1 % du capital de PHRV.

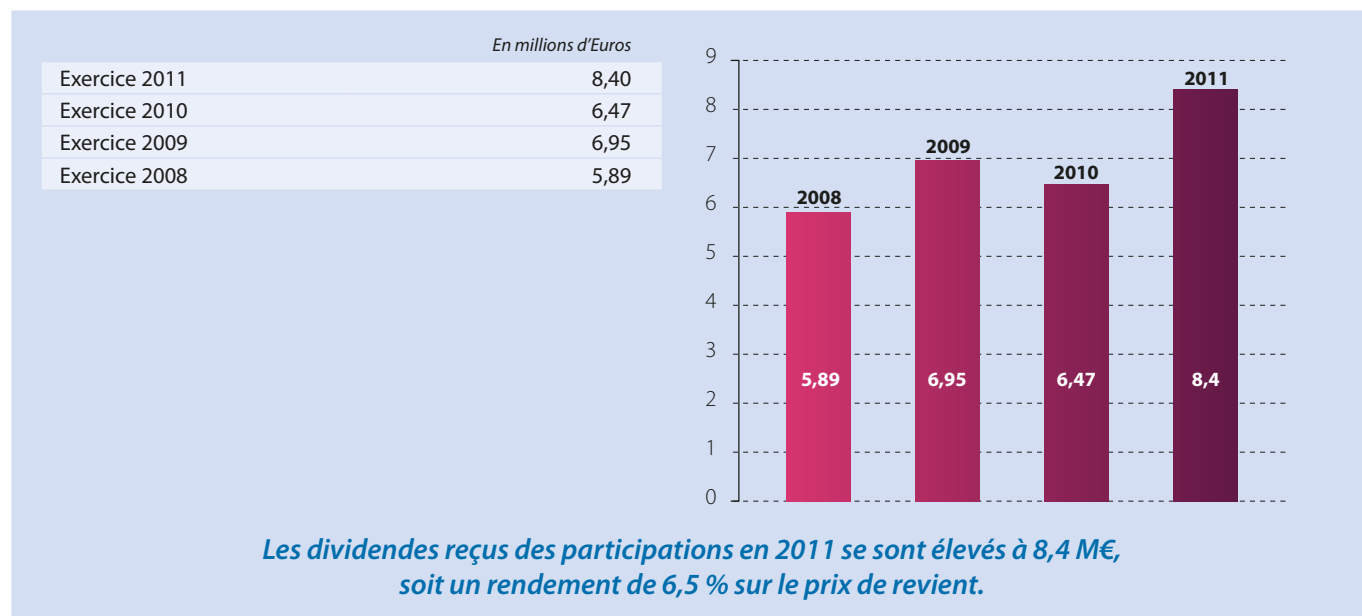
Dans le cadre de l'OPA initiée par PHRV sur FONCIÈRE PARIS FRANCE au cours du 2^e semestre 2011, COFITEM-COFIMUR s'est déclarée de concert avec PHRV et s'est engagée à conserver sa participation dans le capital de cette FONCIÈRE. La réussite de cette opération achevée au 1^{er} trimestre 2012 va permettre d'en prendre le contrôle opérationnel avant de travailler à la valorisation et au développement de son patrimoine.

▼ Les Mesnuls (78)



■ Montant des dividendes perçus des participations foncières

Les dividendes retirés de ce portefeuille contribuent à la formation du résultat.



Rapport financier annuel de l'exercice

Hôtel Marriott,
Boulogne-Billancourt (92)



Rapport du Conseil d'Administration

La bonne tenue des trois activités de COFITEM-COFIMUR au cours de l'exercice 2011 lui ont permis de réaliser un chiffre d'affaires consolidé stable à 100,3 M€, contre 107,9 M€ en 2010.

Le résultat social a progressé, passant de 21,4 M€ en 2010 à 22,1 M€ en 2011, ainsi que le résultat consolidé qui passe de 17,3 M€ à 22,0 M€, cela en l'absence de toute cession et donc de réalisation de plus-value sur immeubles.

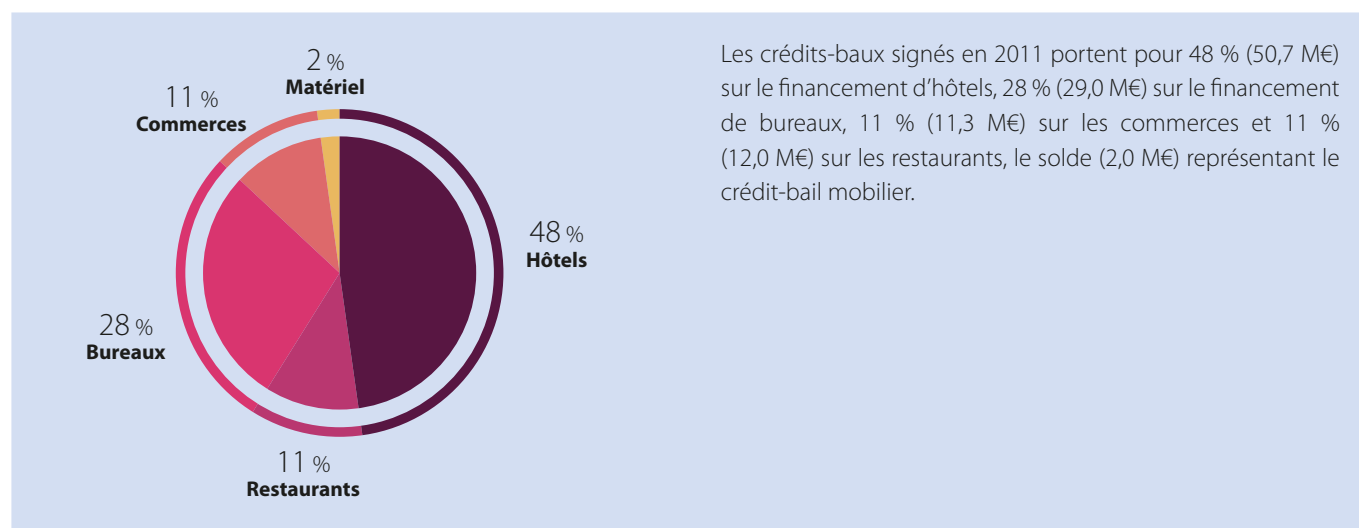
Ces résultats permettent de proposer un dividende en croissance par rapport au dividende de 5 € par action versé au titre de l'exercice précédent.

■ Activité de crédit-bail immobilier

En 2011, l'activité de crédit-bail a été particulièrement soutenue avec une production de 105 M€ de nouveaux contrats, contre 69,5 M€ en 2010. Le nombre de contrats souscrits (22) est identique à celui de l'exercice 2010, mais avec des montants unitaires plus importants. Largement concentrée sur Paris et la région parisienne, cette production a été réalisée à 42 % à taux fixe.

Dans ces conditions, les encours nets de crédit-bail immobilier progressent de 485 M€ au 31 décembre 2010 à 516 M€ au 31 décembre 2011.

La répartition de ces nouveaux contrats par secteur d'activité est la suivante :



Le suivi vigilant des créances client et l'absence de contentieux significatif sur l'exercice ont permis une reprise nette de provisions pour créances douteuses de 1,8 M€.

■ Activité de location simple

En début d'exercice, COFITEM-COFIMUR a acquis un immeuble de bureaux d'environ 5 400 m² situé 5, rue de Dunkerque à Paris 10^e, entre la Gare du Nord et la Gare de l'Est. Les travaux de rénovation devraient débuter en 2012.

L'immeuble de la rue Saint-Fiacre à Paris 2^e (3 000 m²), qui était en travaux à la suite du départ de son précédent locataire, a été livré en septembre 2011 et devrait contribuer à la croissance des revenus locatifs en 2012. L'immeuble de la rue de Lasteyrie à Paris 16^e (1 300 m²), également en cours de rénovation, sera achevé au cours du 1^{er} semestre 2012. En année pleine, les loyers de ces deux immeubles contribueront pour plus de 2 M€ aux revenus locatifs de COFITEM-COFIMUR.

Au cours de l'exercice, COFITEM-COFIMUR a bénéficié de la relocation de l'immeuble de la rue de la Procession et de la location de l'immeuble neuf de Levallois-Perret. Les loyers consolidés des immeubles de location simple se sont élevés à 19,3 M€ pour 2011, contre 18,6 M€ pour 2010.

L'hôtel Holiday Inn Express de La Villette a généré un chiffre d'affaires en légère croissance (6,1 M€ à fin 2011, contre 5,9 M€ à fin 2010). La construction de l'hôtel Courtyard Marriott (113 chambres) de Boulogne-Billancourt s'est achevée fin 2011 et l'ouverture à la clientèle sera effective en mars 2012, de sorte que cet hôtel contribuera à la croissance du chiffre d'affaires du pôle hôtelier dès cette année.

Les expertises réalisées sur le patrimoine de location simple de COFITEM-COFIMUR aboutissent à une estimation globale de 320 M€ au 31 décembre 2011, faisant ressortir un montant de plus-values latentes de 137 M€ (y compris l'immeuble de la rue des Saints-Pères retenu pour la quote-part de détention directe soit 32,5 %).

■ Participations

Au 31 décembre 2011, la valeur du portefeuille de titres de foncières cotées de COFITEM-COFIMUR s'élevait à 99,5 M€, pour un prix de revient légèrement supérieur de 103,0 M€. Les dividendes reçus de ces participations se sont élevés en 2011 à 5,1 M€ soit un rendement de 4,9 % sur le prix de revient. Hors participation dans la FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), ce rendement s'établit à 5,7 %.

Au total, la Société a perçu 8,5 M€ de dividendes de ses participations (y compris les dividendes versés par les sociétés du groupe), chiffre comparable à celui de l'exercice 2010.

Au cours du 1^{er} semestre, COFITEM-COFIMUR a eu l'opportunité de renforcer sa participation dans la société FONCIÈRE PARIS FRANCE pour la porter de 12,4 % à 18,5 % du capital. Réalisée dividende attaché, sur la base d'un rendement de 5,5 %, cette acquisition a contribué aux revenus de l'exercice. L'opération a fait l'objet d'une déclaration d'action de concert avec PHRV qui a acquis parallèlement 5,9 % du capital de cette foncière cotée. COFITEM-COFIMUR détient par ailleurs de cette société 90 909 OSRA 2010 qui représentent 10 % de l'émission réalisée en décembre 2010. Ce placement de 9,9 M€ offrira un coupon de 6,5 % jusqu'en 2014.

Dans le cadre de l'OPA initiée par PHRV sur la FONCIÈRE PARIS FRANCE au cours du 2^e semestre, COFITEM-COFIMUR s'est déclarée de concert avec PHRV et s'est engagée à conserver sa participation de 18,52 % dans le capital de cette foncière. La réussite de cette opération intervenue au 1^{er} trimestre 2012 permettra au concert d'en prendre le contrôle opérationnel et de travailler à la valorisation de son patrimoine ainsi qu'à son développement.

Malgré un 2nd semestre difficile pour les marchés, la bonne tenue du cours des foncières en portefeuille a permis une reprise nette de 3,6 M€ au 31 décembre 2011 sur les dotations aux provisions sur titres.

■ Résultat social

Le bénéfice net de l'exercice 2011 s'est élevé à 22,1 M€, contre 21,4 M€ en 2010. La hausse de l'impôt sur les sociétés (de 6,7 M€ à 8,1 M€ en 2011) est liée à la disparition quasi-totale des anciens contrats de crédit-bail exonérés d'IS (régime des SICOMI).

■ Distribution

Le montant total disponible s'élève au 31 décembre 2011 à :

- Bénéfice net de l'exercice : 22 088 392 €
- Report à nouveau 2011 : 32 093 272 €
- **Total à répartir : 54 181 664 €**

Nous vous proposons de distribuer un dividende de 5,15 € par action, contre 5,00 € au titre de l'exercice précédent.

Le dividende sera mis en paiement à compter du 23 avril 2012 par détachement du coupon le 17 avril 2012.

L'affectation du montant disponible serait alors la suivante :

- Dividende à distribuer : 22 084 070 €
- Dotation à la réserve légale : 207 183 €
- Report à nouveau : 31 890 411 €

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

En Euros

Exercices	2010	2009	2008
Dividende total	5,00	4,75	4,50

■ Résultat consolidé

Le résultat consolidé de l'exercice s'est élevé à 22,1 M€ contre 17,3 M€ au 31 décembre 2010. La croissance de ce résultat qui prend en compte la mise en équivalence du résultat de PHRV traduit la bonne performance de COFITEM-COFIMUR et de ses filiales immobilières (FONCIÈRE COFITEM, HÔTELIÈRE DE LA VILETTE et SCI SAINTS-PÈRES FLEURY).

Le périmètre du Groupe comprend 11 sociétés consolidées par intégration globale et la société PHRV mise en équivalence (cf. annexe consolidée §1.2). Les résultats des filiales sont indiqués dans l'annexe sociale (cf. §7).

Au 31 décembre 2011, les capitaux propres consolidés progressent à 308,7 M€ (contre 291,1 M€ à fin 2010), renforcés notamment par le paiement du dividende en actions au cours du 1^{er} semestre, souscrit à hauteur de près de 60 %.

■ Fonds propres – Refinancement

Au 31 décembre 2011, les fonds propres sociaux s'élevaient à 245,2 M€, contre 232,5 M€ à la fin de l'exercice précédent, à la suite du paiement du dividende en actions.

Les dettes financières nettes s'élèvent à 638,1 M€ au 31 décembre 2011, contre 571,6 M€ au 31 décembre 2010.

COFITEM-COFIMUR dispose au 31 décembre 2011 de 29,2 M€ de trésorerie à laquelle s'ajoutent 29 M€ de lignes de crédit confirmées non utilisées.

Au 31 décembre 2011, COFITEM-COFIMUR avait souscrit pour 211 M€ de caps (dont 30 M€ à départ différé) conclus à un taux moyen de 3,31 % et de 275 M€ de swaps (dont 105 M€ à départ différé) conclus à un taux moyen de 2,83 %. L'échéancier et la maturité de ces instruments de couverture sont détaillés dans l'annexe aux comptes.

Les dettes fournisseurs présentent une échéance inférieure à 60 jours.

■ Évolution du cours de Bourse – Répartition du capital

Au 31 décembre 2011, le capital social s'élève à 64 322 535 €, divisé en 4 288 169 actions de 15 € nominal chacune. Le paiement en actions du dividende versé en 2011, approuvé par l'Assemblée Générale du 12 avril 2011, a permis l'émission de 138 122 actions nouvelles au prix unitaire de 87,52 €, comprenant 72,52 € de prime d'émission.

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

- Cours au 31 décembre 2010 : 88,00 €
- Cours au 31 décembre 2011 : 84,99 €
- Cours le plus bas de l'année : 78,50 €
- Cours le plus haut de l'année : 99,00 €

COFITEM-COFIMUR comptait environ 470 actionnaires au 31 décembre 2011.

La répartition du capital est restée stable au cours de l'exercice, le paiement du dividende en actions ayant très peu fait varier les participations des plus grands. Les actionnaires qui détenaient plus de 5 % du capital de la Société au 31 décembre 2011 étaient les suivants :

	31/12/09	31/12/10	31/12/11
Groupe ALLIANZ	20,29	20,29	20,76
Groupe COVÉA	18,24	18,24	18,66
Groupe ZURICH	12,41	12,41	12,08
FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	7,41	9,90	9,95
Groupe GENERALI	9,04	9,04	8,74
Jean-Paul DUMONT (LA TRICOGNE)	-	7,23	7,16
ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR	6,69	6,69	6,85

En %

Au cours de l'exercice la Société a acquis 6 455 de ses propres actions pour un prix moyen de 85,96 € et en a cédé 2 100 pour un prix moyen de 89,91 €. Elle détenait à la clôture de cet exercice 9 326 actions acquises pour une valeur comptable de 830 K€ et représentant une valeur boursière de 793 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'actionariat des salariés.

Au 31 décembre 2011, 19 398 actions étaient détenues par les salariés et mandataires sociaux dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise. Au cours de l'année 2011, 600 actions ont été attribuées gratuitement à la Présidente du Conseil d'Administration. Afin d'encourager le développement de l'épargne salariale, il est proposé à l'Assemblée Générale d'approuver le renouvellement aux mêmes conditions du plan d'attribution gratuite d'actions d'une durée de 38 mois au bénéfice des dirigeants et des salariés de la Société dans la limite de 1 % du capital. Les conditions d'acquisition des actions et les bénéficiaires seront définis par le Conseil d'Administration. Le plan précédent est arrivé à échéance au cours de l'exercice 2011.

■ Administration de la Société

Le Conseil d'Administration de la Société était composé de 11 membres à la fin de l'exercice. Il s'est réuni quatre fois. La liste des mandats et fonctions des mandataires de la Société est présentée en annexe.

Il est proposé à l'Assemblée Générale de renouveler pour la durée statutaire de 6 ans les mandats d'Administrateur de Messieurs François THOMAZEAU et Luc GUINEFORT, ainsi que ceux des sociétés ALLIANZ VIE, GENERALI FRANCE ASSURANCES VIE et ZURICH VERSICHERUNGS-GESELLSCHAFT arrivés à échéance. Pour mettre la composition du Conseil en parfaite conformité avec la structure de son capital, il est également proposé à l'Assemblée Générale de désigner en tant qu'Administrateur les sociétés ALLIANZ IARD, GMF VIE et FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) pour la même durée statutaire de 6 ans.

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

Pour tenir compte de l'évolution de la composition du Conseil, il est proposé à l'Assemblée Générale de porter le montant annuel total des jetons de présence à 198 000 € (contre 172 000 € précédemment), à charge pour le Conseil d'Administration d'en assurer la répartition entre ses membres.

■ 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 en quasi-totalité le secteur des services.

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 de Levallois-Perret ou pour l'hôtel Courtyard Marriott de Boulogne-Billancourt associent valorisation du patrimoine, insertion dans son environnement urbain, confort des espaces de travail et de vie, modernisation des réseaux, qualité des isolations et aménagement paysager des espaces extérieurs et des terrasses.

■ Perspectives

Parallèlement au développement de l'activité de crédit-bail avec une production régulière de nouveaux contrats dans des volumes raisonnables, l'arrivée en location des immeubles du patrimoine en cours de commercialisation ou de développement devrait contribuer à la croissance des résultats des prochains exercices et permettre d'assurer la poursuite de la politique de distribution à long terme de la Société.

Par ailleurs, la prise de contrôle en 2012 avec PHRV de la FONCIÈRE PARIS FRANCE qui dispose d'actifs immobiliers proches ou complémentaires de ceux de COFITEM-COFIMUR permettra de créer des synergies entre ces sociétés et offrira des opportunités de développement et de valorisation des patrimoines.

Résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 12 avril 2012

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 2011, 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 2011, 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 2011, 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 2011. 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 22 088 392 € de la manière suivante :

● Bénéfice net de l'exercice :	22 088 392 €
● Report à nouveau 2011 :	32 093 272 €
Total à répartir :	54 181 664 €
● Dividende à distribuer :	22 084 070 €
● Dotation à la réserve légale :	207 183 €
● Report à nouveau :	31 890 411 €

Cette répartition correspond à un dividende de 5,15 € par action, pour les 4 288 169 actions composant le capital social.

Le dividende sera mis en paiement à compter du 23 avril 2012 par détachement du coupon n° 27 le 17 avril 2012. 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 trois dernières années étaient les suivantes :

Exercices	2010	2009	2008
Dividende total	5,00	4,75	4,50

En Euros

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) 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 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, approuve le renouvellement du mandat de Monsieur François Thomazeau, 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 2017.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, approuve le renouvellement du mandat de Monsieur Luc Guinefort, 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 2017.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, approuve le renouvellement du mandat de la société ALLIANZ VIE, 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 2017.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, approuve le renouvellement du mandat de la société GENERALI FRANCE ASSURANCES VIE, 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 2017.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, approuve le renouvellement du mandat de la société ZURICH VERSICHERUNGS-GESELLSCHAFT, 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 2017.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, désigne la société ALLIANZ IARD, dont le siège social est situé 87, rue de Richelieu à Paris 2^e, 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 2017.

Treizième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, désigne la société FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), dont le siège social est situé 209, rue de l'Université à Paris 7^e, 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 2017.

Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'administration, désigne la société GMF VIE, dont le siège social est situé 76, rue de Prony à Paris 17^e, 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 2017.

Quinzième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de porter le montant annuel total des jetons de présence à 198 000 €, à charge pour le Conseil d'Administration d'en assurer la répartition entre ses membres.

Résolutions soumises aux conditions des Assemblées Générales Extraordinaires

Seizième résolution

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

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

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

Dix-septième résolution

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

Comptes sociaux au 31 décembre 2011

COMPTE DE RÉSULTAT SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2011

En milliers d'Euros

	31/12/11	31/12/10	31/12/09
Intérêts, charges et produits assimilés	-15 264	- 11 277	- 19 715
+ Intérêts et produits assimilés	1 925	2 753	1 861
- Intérêts et charges assimilées	17 189	14 030	21 576
Activité de crédit-bail	28 717	20 822	27 422
+ Produits sur crédit-bail	126 829	128 870	139 937
- Charges sur crédit-bail	98 112	108 048	112 515
Activité de location simple	7 409	9 705	11 574
+ Produits de location simple	14 506	16 571	18 172
- Charges de location simple	7 097	6 866	6 598
Charges et produits sur opérations financières	13 864	10 292	11 177
+ Revenus des titres à revenu variable	8 446	6 499	6 983
+ Commissions (produits)	-	-	-
- Commissions (charges)	-	-	-
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation	-	-	-
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilées	5 418	3 793	4 194
+ Autres produits d'exploitation bancaire	523	358	76
+ Autres produits d'exploitation bancaire	523	358	76
- Autres charges d'exploitation bancaire	172	172	-
- Autres charges d'exploitation bancaire	172	172	-
- Créances douteuses	-	-	-
Produit net bancaire	35 077	29 728	30 534
- Charges générales d'exploitation	5 362	5 683	4 656
- Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles	103	123	127
Résultat brut d'exploitation	29 612	23 922	25 751
+/- Coût du risque	-	-	-
Résultat d'exploitation	29 612	23 922	25 751
+/- Quote-part dans le résultat net des entreprises mises en équivalence	-	-	-
+/- Gains ou pertes sur actifs immobilisés	227	4 020	- 6
Résultat courant avant impôt	29 839	27 942	25 745
+/- Résultat exceptionnel	332	90	- 13
- Impôt sur les bénéfices	8 083	6 660	5 126
+/- Dotations/Reprises de FRBG et provisions réglementées	-	-	-
RÉSULTAT NET	22 088	21 372	20 606
Résultat par action (en €)	5,15	5,15	4,97
Résultat dilué par action (en €)	5,15	5,15	4,97

BILAN SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2011

En milliers d'Euros

ACTIF	31/12/11	31/12/10	31/12/09
Opérations de trésorerie avec la clientèle	29 771	32 329	4 025
Caisse, banques, CCP	543	546	536
Effets publics et valeurs assimilées	-	-	-
Créances sur les établissements de crédit	29 228	31 783	3 489
À vue	29 228	31 783	3 489
À terme	-	-	-
Opérations avec la clientèle	10 788	5 643	5 704
Créances commerciales	-	-	-
Autres concours à la clientèle	10 788	5 643	5 704
Comptes ordinaires débiteurs	-	-	-
Opérations sur titres	247 484	213 436	208 480
Obligations et autres titres à revenu fixe	-	-	-
Actions et autres titres à revenu variable	1 611	2 257	2 515
Participations et activité de portefeuille	245 873	211 179	205 965
Parts dans les entreprises liées	-	-	-
Opérations de crédit-bail	515 887	484 735	460 335
Opérations de crédit-bail mobilier	10 952	9 465	7 076
En cours	2 465	3 171	3 253
En location	8 236	6 009	3 533
Immobilisations non louées	-	-	-
Créances rattachées	121	16	29
Créances douteuses	130	269	261
Opérations de crédit-bail immobilier	504 935	475 270	453 259
En cours	41 650	58 911	74 963
En location	448 281	399 452	365 000
Frais d'acquisition	8 791	9 779	5 485
Immobilisations non louées après résiliation	-	-	-
Créances rattachées	1 789	2 217	2 428
Créances douteuses	4 424	4 911	5 383
Opérations de location simple	120 311	113 326	132 328
En cours	15 393	12 059	13 206
En location	104 485	100 505	118 013
Créances rattachées	318	421	636
Créances douteuses	115	341	473
Immobilisations d'exploitation	239	239	221
Immobilisations incorporelles	5	-	8
Immobilisations corporelles	234	239	213
Actions propres	580	268	707
Autres actifs	845	1 802	1 013
Compte de régularisation	1 076	609	588
TOTAL DE L'ACTIF	926 981	852 387	813 401

HORS BILAN			
ENGAGEMENTS DONNÉS			
Engagement de financement	17 642	24 555	21 634
Engagement en faveur d'établissements de crédit	-	-	-
Engagement en faveur de la clientèle	17 642	24 555	21 634
Engagement de garantie	-	-	-
Engagement d'ordre d'établissements de crédit	-	-	-
Engagement d'ordre de la clientèle	-	-	-
Engagement sur instruments financiers à terme	275 000	185 000	161 573
Positions taux fixes / taux variables	275 000	185 000	161 573
Autres engagements donnés	-	-	-

En milliers d'Euros

PASSIF	31/12/11	31/12/10	31/12/09
Opérations de trésorerie et interbancaires	632 866	566 625	489 215
Caisse, banques, CCP	-	-	-
Dettes sur les établissements de crédit	632 866	566 625	489 215
À vue	46	5	2
À terme	632 820	566 620	489 213
Opérations avec la clientèle	1 841	222	32 401
Dettes à vue	1 841	222	2 264
Dettes à terme	-	-	30 137
Dettes représentées par un titre	5 204	5 373	12 499
Bons de caisse	-	-	-
Titres du Marché Interbancaire	5 000	5 000	5 000
Titres de Créances Négociables	-	-	7 000
Emprunts obligataires	-	-	-
Autres dettes représentées par un titre	-	-	-
Dettes rattachées	204	373	499
Autres passifs	13 622	16 297	19 917
Dépôts de garantie reçus	6 993	7 859	8 351
Comptes courants créditeurs de la clientèle	1 212	769	720
Créditeurs divers	5 417	7 669	10 846
Compte de régularisation	2 966	7 069	3 538
PASSIF AVANT PROVISIONS ET FONDS PROPRES	656 499	595 586	557 570
Provisions pour risques et charges	3 213	2 915	3 349
Provisions pour risques et charges	3 213	2 915	3 349
Provisions pour rénovations sur le patrimoine	-	-	-
Fonds pour risques bancaires et généraux	7 257	7 257	7 257
Dettes subordonnées	-	-	-
Capital souscrit	64 323	62 251	62 251
Primes d'émission et de fusion	106 597	96 580	96 580
Réserve légale	6 225	6 225	6 225
Réserves diverses	11 189	11 189	11 189
Réserves pour risques généraux	17 497	17 497	17 497
Provisions réglementées et subventions d'investissement	-	75	358
Report à nouveau	32 093	31 440	30 519
TOTAL DES FONDS PROPRES ET ASSIMILÉS	245 181	232 514	231 876
BÉNÉFICE DE LA PÉRIODE	22 088	21 372	20 606
TOTAL DU PASSIF	926 981	852 387	813 401

HORS BILAN			
ENGAGEMENTS REÇUS			
Engagement de financement	19 000	77 701	112 442
Engagements reçus d'établissements de crédit	19 000	77 701	112 442
Engagement de garantie	-	-	-
Engagements reçus d'établissements de crédit	-	-	-
Engagement sur instruments financiers à terme	486 000	355 000	331 573
Positions taux fixes / taux variables	275 000	185 000	161 573
Autres engagements reçus	211 000	170 000	170 000

Résultats financiers des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	2007	2008	2009	2010	2011
Situation financière en fin d'exercice					
Capital social en €	62 250 705	62 250 705	62 250 705	62 250 705	64 322 535
Nombre d'actions émises	4 150 047	4 150 047	4 150 047	4 150 047	4 288 169
Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
Résultat global des opérations effectives en €					
Chiffre d'affaires hors taxes (y compris les produits financiers)	132 746 327	135 785 074	119 746 003	109 679 013	104 855 553
Bénéfices avant impôts, amortissements et provisions ¹	94 926 675	89 541 066	75 538 360	75 232 608	55 767 094
Impôts sur les bénéfices	7 998 045	1 950 303	5 126 268	6 660 185	8 083 337
Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	28 806 728	15 009 123	20 606 031	21 372 382	22 088 093
Montant des bénéfices distribués	22 825 259	18 675 212	19 712 723	20 750 235	22 084 070
Résultat des opérations réduit à une seule action (par action pleine jouissance) en €					
Bénéfices avant impôts	8,87	4,09	6,20	6,75	7,04
Bénéfices après impôts, avant amortissements et provisions ⁽¹⁾	20,95	21,11	16,97	16,52	11,12
Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	6,94	3,62	4,97	5,15	5,15
Dividende attribué à chaque action	5,50	4,50	4,75	5,00	5,15
Personnel					
Nombre de salariés	15	16	14	13	14
Montant de la masse salariale en €	1 473 048	1 490 411	1 535 017	1 522 786	1 543 593
Montant versé au titre des organismes sociaux en €	679 914	791 906	770 126	769 740	825 152
Versement Participation / Intéressement / PEE en €	191 661	272 519	229 112	260 725	275 368

Filiales et participations

En milliers d'Euros

	Part détenue	Valeur brute	VNC	Capitaux propres (avant résultat)	Résultat dernier exercice (2011)	Engagements nets hors bilan	Prêts	Dividendes reçus	Intérêts reçus
Filiales françaises									
FONCIÈRE COFITEM	99,71 %	17 764	17 764	17 958	546	10 000	6 806	-	115
PHRV	31,14 %	15 957	15 957	156 504	8 686	-	5 000	2 678	101
HÔTELIÈRE DE LA VILLETTE	99,99 %	1 150	1 150	1 313	369	-	14 065	652	243
HÔTELIÈRE DE BOULOGNE	100,00 %	150	150	142	- 40	-	350	-	1
SCI COFITEM BOULOGNE	99,99 %	9,99	9,99	10	- 337	-	31 541	-	332
SCI COFITEM LEVALLOIS	99,99 %	9,99	9,99	10	1 263	-	19 598	-	297
SCI SAINTS-PÈRES FLEURY	32,50 %	975	975	3 000	1 458	-	6 677	-	98
LA VILLETTE FOOD	50,00 %	5	5	312	111	-	-	40	-
SAS LA ROTONDE	51,00 %	255	255	500	- 1 163	-	-	-	8
SCI COFITEM DUNKERQUE	1,00 %	1	1	100	- 115	5 858	-	-	-
Filiales allemandes									
COFITEM TAUBENSTRASSE 1 (détenant 100 % de COFITEM TAUBENSTRASSE 2)	100 %	27,50	-	-	- 6	-	8 734	-	-
COFITEM BERNBURGER 1 (détenant 94 % de COFITEM BERNBURGER 2)	100 %	27,50	27,50	-	- 6	-	3 941	-	-
COFITEM JACOBSTRASSE 1 (détenant 100 % de COFITEM JACOBSTRASSE 2)	100 %	27,50	27,50	16	71	-	8 259	-	-

(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).

Comptes consolidés au 31 décembre 2011 (normes IFRS)

BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2011 (normes IFRS)⁽¹⁾

En milliers d'Euros

ACTIF	31/12/11	31/12/10	31/12/09
Caisse, Banques centrales, CCP	544	547	537
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	-	-	-
Instruments dérivés de couverture	495	1 946	2 103
Actifs financiers disponibles à la vente	126 719	110 995	93 788
Prêts et créances sur les établissements de crédit	30 976	32 684	5 175
Prêts et créances sur la clientèle	526 834	490 599	466 891
<i>Opérations avec la clientèle</i>	8 006	3 553	5 646
<i>Opérations de location financement</i>	509 617	477 592	453 144
<i>Créances rattachées</i>	9 211	9 454	8 101
Écart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux	-	-	-
Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance	-	-	-
Actifs d'impôts courants	165	178	58
Actifs d'impôts différés	5 727	3 989	2 428
Comptes de régularisation et actifs divers	7 038	7 095	28 820
Actifs non courants destinés à être cédés	-	-	-
Participations dans les entreprises mises en équivalence	53 507	50 012	49 530
Immuebles de placement	318 525	271 764	275 218
<i>Immobilisations de location simple</i>	301 208	270 040	272 977
<i>Créances rattachées</i>	17 317	1 723	2 241
Immobilisations corporelles	1 482	1 366	967
Immobilisations incorporelles	176	317	270
Écarts d'acquisition	70	70	70
TOTAL DE L'ACTIF	1 072 258	971 563	925 856
PASSIF	31/12/11	31/12/10	31/12/09
Banques centrales, CCP	-	-	-
Passifs financiers à la juste valeur par résultat	-	-	-
Instruments dérivés de couverture	8 763	4 193	6 089
Dettes envers les établissements de crédit	705 681	623 970	543 368
Dettes envers la clientèle	1 930	502	32 807
Dettes représentées par un titre	5 204	5 373	12 498
Écart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux	-	-	-
Passifs d'impôts courants	1 887	1 790	4 758
Passifs d'impôts différés	3 272	2 774	2 059
Comptes de régularisation et passifs divers	31 106	35 886	32 460
Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés	-	-	-
Provisions pour risques et charges	3 213	2 914	3 353
Dettes subordonnées	-	-	-
FRBG	-	-	-
Capitaux propres part du groupe	308 581	291 070	285 760
<i>Capital et réserves liées</i>	170 920	158 832	158 832
<i>Réserves consolidées</i>	111 600	110 366	114 794
<i>Gains ou pertes latents ou différés</i>	4 028	4 619	- 3 058
Résultat de l'exercice	22 033	17 253	14 583
Intérêts minoritaires	2 622	3 090	2 705
<i>Part dans les réserves consolidées et autres</i>	1 705	1 946	2 051
<i>Part dans le résultat de l'exercice</i>	917	1 145	653
TOTAL DU PASSIF	1 072 258	971 563	925 856
HORS BILAN (2)	31/12/11	31/12/10	31/12/09
ENGAGEMENTS DONNÉS			
Engagements de financement	17 642	24 555	21 634
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	17 642	24 555	21 634
Engagements de garantie	-	-	-
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	-	-	-
Engagements d'ordre de la clientèle	-	-	-
ENGAGEMENTS REÇUS			
Engagements de financement	29 000	77 701	112 442
Engagements reçus d'établissements de crédit	29 000	77 701	112 442
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 2011 (normes IFRS)⁽¹⁾

En milliers d'Euros

	31/12/11	31/12/10	31/12/09
+ Intérêts et produits assimilés	94 752	78 239	82 239
- Intérêts et charges assimilées	80 914	72 201	73 743
+ Commissions (produits)	-	-	-
- Commissions (charges)	-	-	-
+/- Gains ou pertes sur instruments financiers à la juste valeur par résultat	- 1 359	- 1 688	- 315
+/- Gains ou pertes nets sur actifs financiers disponibles à la vente	5 262	3 662	6 223
+ Produits des autres activités (LS) dont gestion hôtelière : 4 989 K€	32 503	36 160	28 031
- Charges des autres activités (LS) dont gestion hôtelière : 3 597 K€	16 429	15 969	11 967
Produit net bancaire	33 815	28 202	30 468
- Charges générales d'exploitation	6 005	6 242	4 656
- Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations corporelles et incorporelles	116	135	193
Résultat brut d'exploitation	27 695	21 826	25 620
+/- Coût du risque	-	-	-
Résultat d'exploitation	27 695	21 826	25 620
+/- Quote-part dans le résultat net des entreprises mises en équivalence	2 509	1 777	- 4 927
+/- Gains ou pertes sur autres actifs	34	- 33	- 6
Résultat avant impôt	30 238	23 569	20 686
+/- Résultat exceptionnel	-	-	-
- Impôt sur les bénéfices	7 288	5 171	5 450
+/- Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession	-	-	-
- Variation de valeur des écarts d'acquisition	-	-	-
Résultat net	22 949	18 398	15 236
+/- Intérêts minoritaires	917	1 145	653
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	22 033	17 253	14 583
Résultat par action	5,14 €	4,16 €	3,51 €
Résultat dilué par action	5,14 €	4,16 €	3,51 €

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (normes IFRS)

En milliers d'Euros

	31/12/11	31/12/10	31/12/09
Résultat de la période / de l'exercice	22 950	18 398	15 236
Autres éléments du résultat global :			
• mouvements sur actifs disponibles à la vente	3 468	3 415	1 834
• mouvements sur instruments de taux	-4 059	2 552	- 1 991
• quote-part dans les autres éléments du résultat global des entreprises associées	-32	985	- 1 698
Résultat global pour la période / l'exercice	22 327	25 350	13 381
Dont résultat global attribuable aux :			
• actionnaires de la société mère	21 410	24 331	12 728
• intérêts minoritaires	917	1 019	653

(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 2011

En milliers d'Euros

	31/12/11	31/12/10	31/12/09
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	30 238	23 570	20 593
+/- Dotations nettes aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	4 555	5 119	4 739
+/- Dotations nettes aux provisions	- 39 796	- 22 595	- 15 684
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence	- 2 508	- 1 777	4 927
+/- Perte nette/Gain net des activités d'investissement	41 053	29 798	25 256
+/- Autres mouvements	- 2 481	2 106	- 1 183
TOTAL DES ÉLÉMENTS NON MONÉTAIRES	822	12 651	18 055
+/- Flux liés aux opérations avec les établissements de crédit	79 656	83 560	- 11 154
+/- Flux liés aux opérations avec la clientèle	136 844	134 881	126 776
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs financiers	3 262	1 046	1 052
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs non financiers	- 108 315	- 149 878	- 78 236
- Impôts versés	8 328	10 100	5 218
Augmentation/diminution nette des actifs et passifs provenant des activités opérationnelles	103 118	59 509	43 656
TOTAL FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRE PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE (A)	134 178	95 730	82 304
Flux liés aux actifs financiers et aux participations	- 11 347	- 12 112	6 303
Flux liés aux immeubles de placement	- 46 282	- 13 326	- 73 519
Flux liés aux immobilisations corporelles et incorporelles	- 69 202	- 23 166	4 881
TOTAL FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (B)	- 126 831	- 48 604	- 62 335
Flux de trésorerie liés provenant ou à destination des actionnaires	- 9 095	- 19 619	- 18 592
Autres flux nets de trésorerie provenant des activités de financement	-	-	-
TOTAL FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (C)	- 9 095	- 19 619	- 18 592
Augmentation/diminution nette de trésorerie et des équivalents de trésorerie	- 1 748	27 507	1 377
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle (A)	134 178	95 730	82 304
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B)	- 126 831	- 48 604	- 62 335
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C)	- 9 095	- 19 620	- 18 592
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	33 331	5 825	4 448
Caisse, banques centrales, CCP (actif et passif)	547	537	-
Comptes (actif et passif) et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	32 784	5 288	4 448
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	31 583	33 331	5 825
Caisse, Banques centrales, CCP (actif et passif)	544	547	537
Comptes (actif et passif) et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	31 039	32 784	5 288
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	- 1 748	27 506	1 377

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2011

Évolution des capitaux propres au cours de l'année 2010

En milliers d'Euros

	31/12/09	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 2010	31/12/10
Capital	62 251	-	-	-	-	-	-	-	-	62 251
Prime d'émission	96 581	-	-	-	-	-	-	-	-	96 581
Réserves	114 396	-	-	-	-	-	-	-	-	116 931
Réserves consolidées	114 794	14 583	- 19 619	-	439	-	-	169	-	110 366
Gains ou pertes latents	- 2 449	-	-	2 668	-	-	4 400	-	-	4 619
Réserves minoritaires	2 051	653	-	- 116	-	-	-	- 642	-	1 946
Résultat	15 236	-	-	-	-	-	-	-	-	18 398
Résultat groupe	14 583	- 14 583	-	-	-	-	-	-	17 253	17 253
Résultat minoritaire	653	- 653	-	-	-	-	-	-	1 145	1 145
TOTAL	288 464	-	- 19 619	2 552	439	-	4 400	- 473	18 398	294 161

Évolution des capitaux propres au cours de l'année 2011⁽¹⁾

En milliers d'Euros

	31/12/10	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 2011	31/12/11
Capital	62 251	-	-	-	-	2 072	-	-	-	64 323
Prime d'émission	96 581	-	-	-	-	10 017	-	-	-	106 598
Réserves	116 931	-	-	-	-	-	-	-	-	117 333
Réserves consolidées	110 366	17 253	- 20 720	-	- 312	-	-	5 013	-	111 600
Gains ou pertes latents	4 619	-	-	- 4 059	-	-	3 468	-	-	4 028
Réserves minoritaires	1 946	1 145	-	- 119	-	-	-	- 1 267	-	1 705
Résultat	18 398	-	-	-	-	-	-	-	-	22 950
Résultat groupe	17 253	- 17 253	-	-	-	-	-	-	22 033	22 033
Résultat minoritaire	1 145	- 1 145	-	-	-	-	-	-	917	917
TOTAL	294 161	-	- 20 720	- 4 178	- 312	12 089	3 468	3 746	22 950	311 204

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

Renseignements généraux

43-45, rue Louise Michel
Levallois-Perret (92)



Renseignements de caractère général 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 ou sur son site internet.

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 31,1 % du capital de PHRV au 31 décembre 2011, qu'elle consolide par mise en équivalence.

Actionnaires communs au 31 décembre 2011

En %

	PHRV	COFITEM-COFIMUR	FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)
Groupe ALLIANZ	31,4	20,8	18,3
Groupe COVÉA	31,4	18,7	18,6
Groupe COFITEM-COFIMUR	31,1	-	8,7
Groupe PHRV	-	-	26,8
FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	-	9,9	-

Administrateurs communs au 31 décembre 2011

	COFITEM-COFIMUR	PHRV	FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)
Sophie BEUVADEN	Présidente du Conseil d'Administration	Administrateur	Administrateur
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
Luc GUINEFORT	Administrateur	Administrateur	Administrateur
François THOMAZEAU	Administrateur	Président du Conseil d'Administration	Président du Conseil d'Administration

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. L'immeuble de bureaux situé 43-45, rue Louise Michel et 20, rue Anatole France à Levallois-Perret est porté par la SCI COFITEM LEVALLOIS. L'immeuble transformé en hôtel Courtyard Marriott de 113 chambres situé 114-116, route de la Reine à Boulogne-Billancourt, porté par la SCI COFITEM BOULOGNE, est exploité par la SAS HÔTELIÈRE DE BOULOGNE.

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.

■ Répartition statutaire des bénéfices

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

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

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

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

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

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

■ Dividendes

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

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

Exercices	2010	2009	2008
Dividende total	5,00	4,75	4,50

En Euros

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

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 près de 25 ans, COFITEM-COFIMUR a mis en place depuis de nombreuses années les dispositions nécessaires pour se conformer au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France, en les adaptant aux spécificités de son actionnariat et à sa taille modérée.

Depuis 2010, le Conseil d'Administration a adopté le Code de Gouvernement d'Entreprise pour les Valeurs Moyennes et Petites, publié par MiddleNext en décembre 2009, en tant que référentiel dans sa démarche de gouvernement d'entreprise de la Société. Il considère que les recommandations et les points de vigilance de ce Code dont il a pris connaissance s'inscrivent dans cette démarche. En conséquence, en application de la Loi du 3 juillet 2008 transposant la directive communautaire 2006/46/CE du 14 juin 2006, le Code MiddleNext est celui auquel se réfère désormais le Conseil d'Administration comme cadre pour l'élaboration du présent rapport qui est soumis à son approbation.

■ Composition du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration comptait 14 membres dont 11 Administrateurs et 3 Censeurs à la fin de l'exercice 2011. La composition du Conseil d'Administration est en conformité avec la loi n° 2011-103 du 27 janvier 2011 puisque les hommes et les femmes y sont représentés. La Société veillera à respecter les échéances légales visant à obtenir une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des Conseils d'Administration.

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

Sans avoir d'actionnaire de référence, la Société dispose d'un capital dont la répartition est équilibrée entre plusieurs actionnaires institutionnels détenant entre 5 % et 20 % du capital. Les administrateurs représentant ces principaux actionnaires, ainsi que les personnalités qualifiées choisies pour leur expérience et leur expertise peuvent être considérés comme membres indépendants. En effet, ils n'ont pas de relation financière, contractuelle ou familiale significative susceptible d'altérer l'indépendance de leur jugement.

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 :

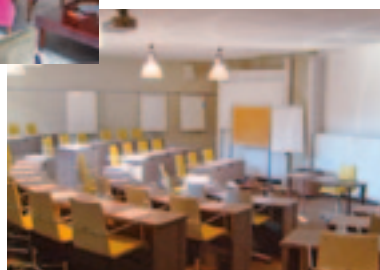
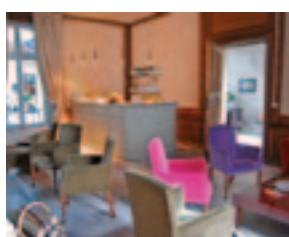
Noms	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
Sophie BEUVADEN	Présidente du Conseil d'Administration depuis août 2010 Administrateur depuis 1995 Échéance du mandat en cours : 2016	Mandats exercés : Directeur Général Délégué de AZUR-GMF MUTUELLES D'ASSURANCES ASSOCIÉES, MAAF ASSURANCES et MAAF ASSURANCES SA, MMA COOPÉRATIONS SA, MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES, MMA IARD SA, MMA VIE ASSURANCES MUTUELLES, MMA VIE SA. Administrateur à l'étranger des ASSURANCES MUTUELLES D'EUROPE, CSE ICO, CSE INSURANCE SERVICES, CSE SAFEGUARD, GMF FINANCIAL. Représentant permanent de COVÉA (SGAM) au Comité de Surveillance de COVÉA FINANCE (SAS). Président du Conseil d'Administration de COFITEM-COFIMUR. Administrateur de PHRV et de la FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC). Représentant permanent d'ASSURANCES MUTUELLES DE FRANCE au Conseil d'Administration de COVÉA IMMOBILIER (GIE).

Noms	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
Sophie BEUVADEN (suite)	Présidente du Conseil d'Administration depuis août 2010 Administrateur depuis 1995 Échéance du mandat en cours : 2016	Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Président Directeur Général de GRANDS MILLÉSIMES DE FRANCE. Membre du Comité de Gérance de SC DU CHÂTEAU BEYCHEVELLE et SCE DU CHÂTEAU BEAUMONT. Administrateur à l'étranger de AME LIFE LUX, AME LUX SA. Représentant permanent de AZUR-GMF MUTUELLES D'ASSURANCES ASSOCIÉES au Comité de Surveillance de COVÉA FINANCE. Représentant permanent de BOISSY FINANCES au Conseil d'Administration de GMF VIE SA. Membre du Conseil de Surveillance à l'étranger de LMIH. Représentant permanent de MAAF ASSURANCES SA à la Présidence de CHAURAY VALEURS, au Conseil de Surveillance de OFI REIM, au Conseil d'Administration de UCAR SA. Représentant permanent de MAAF ASSURANCES au Conseil de Surveillance de OFIVALMO PARTENAIRES. Représentant permanent de COVÉA FINANCE au Conseil d'Administration de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE. Président de COVÉA PART. Vice-Président de FILASSISTANCE INTERNATIONAL. Membre du Directoire de MAAF VIE. Membre du Conseil de Surveillance de FONCIÈRE LFPI 2. Administrateur à l'étranger de AZURITALIA ASSICURAZONI, AZURITALIA VITA, AZUR MULTIMARROS, AZUR VIDA, CREDEMASSICURAZIONI S.P.A., CREDEM VITA S.P.A. 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 SÉCURITÉ 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 GMF VIE au Conseil d'Administration de COFITEM-COFIMUR et la FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC). Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS et PHRV. Représentant permanent de MAAF ASSURANCES à la Gérance de SCI ACTIMART GRENOBLE, SCI COMPANS SEBASTOPOL, SCI IVRY NORD PICARDIE. Représentant permanent de GMF VIE au Conseil d'Administration de COVÉA FINANCES ACTIONS JAPONAISE (anciennement BOISSY ACTIONS JAPONAISES), COVÉA FINANCES ACTIONS FRANCAISES (anciennement BOISSY ACTIONS FRANCAISES), COVÉA FINANCES MOYEN TERME (anciennement BOISSY MOYEN TERME). Représentant permanent de LA SAUVEGARDE au Conseil d'Administration de BOISSY FINANCES.
Olivier RICHÉ	Directeur Général depuis 2002 Échéance du mandat en cours : 2014	Mandats exercés : Directeur Général de COFITEM-COFIMUR et FONCIÈRE COFITEM. Directeur Général Délégué de PHRV et FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC). Administrateur de RISQUE & SÉRÉNITÉ et FONCIÈRE COFITEM. Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR au Conseil d'Administration de FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC). Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Néant

Noms	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
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 COFITEM-COFIMUR, PHRV et FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC). Administrateur de FONCIÈRE COFITEM. Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Administrateur de RMH.
Arnaud POMEL	Directeur Général Délégué depuis 2009 Échéance du mandat en cours : 2015	Mandats exercés : Directeur Général de FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC). Directeur Général Délégué de COFITEM-COFIMUR et PHRV. Administrateur de FONCIÈRE COFITEM. Représentant permanent de PHRV au Conseil d'Administration de RISQUE & SÉRÉNITÉ. Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Néant
Alain LE VÉEL	Directeur Général Délégué depuis 2009 Échéance du mandat en cours : 2015	Mandats exercés : Directeur Général de PHRV. Directeur Général Délégué de COFITEM-COFIMUR et FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC). Président du Conseil d'Administration de FONCIÈRE COFITEM. Administrateur de RISQUE & SÉRÉNITÉ. Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR au Conseil d'Administration de PHRV. Représentant permanent de PHRV au Conseil d'Administration de FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC). Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Néant
ALLIANZ VIE représentée par Peter ETZENBACH	Administrateur depuis 2000 Échéance du mandat en cours : 2012	Mandats exercés : Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :
Jean-Paul DUMONT	Administrateur depuis 2009 Échéance du mandat en cours : 2015	Mandats exercés : Gérant de la SC LA TRICOGNE. Administrateur de COFITEM-COFIMUR. Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Gérant du groupe AVENIR & INVESTISSEMENT.
Matthieu FEFFER	Administrateur depuis 2004 Membre du Comité d'Audit Échéance du mandat en cours : 2012	Mandats exercés : Président Directeur Général de GENERALI ACTIONS DIVERSIFIÉES et de EPARC CONTINENT. Administrateur de GENERALI GESTION, GENERALI INVESTISSEMENT, COFITEM-COFIMUR et RISQUE & SÉRÉNITÉ. Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Directeur Général de GENERALI THALIA INVESTMENTS. Président du Conseil d'Administration de FINEUROPE CONVERTIBLE. Administrateur de GENERALI ACTIONS DIVERSIFIÉES.

Noms	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
Luc GUINEFORT	Président d'Honneur Administrateur depuis 1984 Échéance du mandat en cours : 2012	Mandats exercés : Administrateur de COFITEM-COFIMUR, PHRV, FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), RISQUE & SÉRÉNITÉ et FONCIÈRE COFITEM. Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Président du Conseil d'Administration de COFITEM-COFIMUR, PHRV, FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et FONCIÈRE COFITEM.
GMF ASSURANCES représentées par Olivier LE BORGNE	Administrateur depuis 2007 Membre du Comité d'Audit Échéance du mandat en cours : 2013	Mandats exercés : Membre du Conseil de Surveillance de GMF INTER ENTREPRISE (FCPE) Administrateur de UNIVERS MUTUALITÉ (Mutuelle) Représentant permanent de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE au Conseil de Surveillance de COVÉA FINANCE (SAS). Représentant permanent de COVÉA FINANCE au Conseil d'Administration de FIDELIA SERVICES. Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de COFITEM-COFIMUR. Représentant permanent de GMF VIE au Conseil d'Administration de la FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et de CEGEREAL. Représentant permanent de LA SAUVEGARDE au Conseil d'Administration de BOISSY FINANCES. Administrateur à l'étranger de AME LIFE LUX SA, ASSURANCES MUTUELLES D'EUROPE LUX SA, CSE ICO, CSE INSURANCE SERVICES, CSE SAFEGUARD, GMF FINANCIAL. Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Membre du Comité de Gérance de SCE CHÂTEAU BEAUMONT et de SC CHÂTEAU BEYCHEVELLE Représentant permanent de GMF VIE au Conseil de Surveillance de COVÉA FINANCE. Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de FONCIÈRE MALESHERBES COURCELLES. Représentant permanent de GMF VIE au Conseil de Surveillance de ANTHEMIS, au Conseil d'Administration de BARRIÈRE FRÈRES. Représentant permanent de LA SAUVEGARDE au Conseil d'Administration de GRANDS MILLÉSIMES DE FRANCE.

▼ Mello Princesse
Route de Clermont - Mello (60)



Noms	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
GENERALI FRANCE ASSURANCES VIE représentées par Eric LE GENTIL	Administrateur depuis 1999 Échéance du mandat en cours : 2012	<p>Mandats exercés :</p> <p>Directeur Général de GENERALI FRANCE ASSURANCES (anciennement ASSURANCE FRANCE GENERALI).</p> <p>Président du Conseil d'Administration de GENERALI REASSURANCE COURTAGE et de GENERALI INVESTMENTS FRANCE.</p> <p>Vice-Président de EUROP ASSISTANCE GROUPE.</p> <p>Administrateur de GENERALI FRANCE ASSURANCES (anciennement ASSURANCE FRANCE GENERALI), GENERALI VIE, GENERALI IARD et GENERALI REASSURANCE COURTAGE.</p> <p>Représentant permanent de GENERALI IARD au Conseil d'Administration de EUROP ASSISTANCE HOLDING.</p> <p>Représentant permanent de GENERALI FRANCE ASSURANCES au Conseil d'Administration de E-CIE VIE.</p> <p>Représentant permanent d'EUROP ASSISTANCE HOLDING au Conseil d'Administration de EUROP ASSISTANCE SA, EUROP ASSISTANCE FRANCE, EUROP ASSISTANCE ESPAGNE.</p> <p>Membre et Président du Comité Exécutif de COFIFO SAS.</p> <p>Représentant de GENERALI FRANCE ASSURANCES VIE au Conseil d'Administration de COFITEM-COFIMUR et de MERCIALYS.</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de Fonds de Garantie des Assurés contre la défaillance des Sociétés d'Assurances de Personnes et de ANF.</p> <p>Président du Comité des Nominations et des Rémunérations de MERCIALYS.</p> <p>Membre du Comité d'Audit de ANF Immobilier.</p> <p>Membre de l'Investment Advisory Board de GENERALI INVESTMENTS S.P.A.</p> <p>Membre du Management Board de GENERALI INVESTMENTS MANAGERS SA et GENERALI FUND MANAGEMENT.</p> <p>Administrateur de l'AMOC (Les Amis et Mécènes de l'Opéra Comique).</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</p> <p>Administrateur et Directeur Général de ASSURANCE FRANCE GENERALI.</p> <p>Administrateur de GPA IARD, GPA VIE, LA FÉDÉRATION CONTINENTALE.</p> <p>Représentant permanent de GENERALI France ASSURANCES au Conseil d'Administration de GENERALI INVESTMENTS FRANCE.</p> <p>Représentant permanent de GENERALI ASSURANCE IARD au Conseil d'Administration de EUROP ASSISTANCE HOLDING, et de SICAV GENERALI INVESTISSEMENT.</p> <p>Représentant permanent de GENERALI ASSURANCES VIE au Conseil d'Administration de GENERALI ASSURANCES IARD.</p> <p>Représentant permanent de GENERALI FRANCE au Conseil d'Administration de GENERALI ASSURANCES VIE et GENERALI FINANCES.</p> <p>Représentant permanent de ASSURANCE FRANCE GENERALI au Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DES MURS.</p> <p>Membre du Comité d'Orientation de MANTRA.</p>
Philippe LEPARGNEUR	Administrateur depuis 2010 Échéance du mandat en cours : 2017	<p>Mandats exercés :</p> <p>Administrateur des SICAV GENERALI EUROS ACTIONS, GENERALI EURO 5/7 ANS et GENERALI INVESTISSEMENT.</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</p> <p>Néant</p>

Noms	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR représentées par Cyril LE TOUZÉ	Administrateur depuis 2002 Membre du Comité d'Audit Échéance du mandat en cours : 2014	Mandats exercés : Président Directeur Général de CONSERVATEUR FINANCE. Représentant permanent des ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR au Conseil d'Administration de COFITEM-COFIMUR et de SIIC DE PARIS 8 ^e . Censeur de la Sicav UNION PLUS. Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Président des ASSOCIATIONS MUTUELLES LE CONSERVATEUR et des ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR. Administrateur des Associations et ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR, CONSERVATEUR FINANCE. Censeur de la Sicav UNION PLUS.
ZURICH VERSICHERUNGS GESELLSCHAFT représentée par Barbara STUBER	Administrateur depuis 2004 Échéance 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
François THOMAZEAU	Administrateur depuis 1996 Président du Comité d'Audit Échéance du mandat en cours : 2012	Mandats exercés : Président du Conseil d'Administration de la FONCIERE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et de PHRV. Vice-Président du Conseil d'Administration de LOCINDUS. Membre du Conseil de Surveillance de IDINVEST PARTNERS (ex AGF Private Equity), de l'IDI et du FCDE. Administrateur de COFITEM-COFIMUR et de BOLLORÉ. Censeur de NOAM EUROPE EXPANSION (Sicav). Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR au Conseil d'Administration de FONCIÈRE PARIS FRANCE. Représentant permanent de PHRV au Conseil d'Administration de EUROSIC. Président du Conseil d'Administration de ALLIANZ BELGIUM (Belgique). Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Directeur Général Délégué et Administrateur de ALLIANZ FRANCE (ex AGF SA). Directeur Général Délégué et Administrateur de AGF HOLDING FRANCE SAS. Président Directeur Général de ALLIANZ FRANCE INTERNATIONAL (anciennement AGF INTERNATIONAL). Directeur Général d'ALLIANZ HOLDING FRANCE SAS.

▼ Restaurant
« La Compagnie des Zincs » (51)



▲ Holiday Inn Express
68, quai de Seine - Paris 19^e

Noms	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
François THOMAZEAU (suite)	Administrateur depuis 1996 Président du Comité d'Audit Échéance du mandat en cours : 2012	Président du Conseil d'Administration de ACAR, ALLIANZ AFRICA (anciennement AGF AFRIQUE), CHÂTEAU LAROSE TRINTAUDON. Président du Conseil de Surveillance de AGF Private Equity. Vice-Président du Conseil de Surveillance de EULER HERMÈS. Administrateur de ALLIANZ GLOBAL INVESTORS FRANCE, ALLIANZ VIE (anciennement AGF VIE), ALLIANZ IARD (anciennement AGF IART), ALLIANZ ALTERNATIVE ASSET MANAGEMENT, SIIC DE PARIS, CARENE, GIE ALLIANZ INVESTMENT MANAGEMENT PARIS, PROTExIA FRANCE, MAG SAS (anciennement dénommée MONDIAL ASSISTANCE AG). Membre du Conseil de Surveillance de GIE ALLIANZ INFORMATIQUE (anciennement GIE AGF INFORMATIQUE). Représentant permanent d'ALLIANZ FRANCE au Conseil d'Administration de ALLIANZ BANQUE (anciennement dénommée BANQUE AGF). Représentant permanent d'AGF VIE, administrateur de BOLLORÉ. Membre du conseil de Surveillance de LOCINDUS, ARSA BV, W FINANCE. Président du Conseil d'Administration de ALLIANZ BRASIL SEGUROS, AGF HOLDINGS UK, AGF INSURANCE, ALLIANZ BELGIUM et COMPANIA COLOMBINA DE INVERSION COLSEGUROS. Président du Conseil d'Administration de AGF BRASIL SEGUROS, ADRIATICO DE SEGUROS, IMMOBILIARA DRIAVENA, AGF BELGIUM HOLDING, AGF BÉNÉLUX, Caisse de retraite AGF, et IMMOBILIARA DRIAVENA. Vice-Président du Conseil d'Administration de AGF RAS HOLDING et de AGF BRASIL SEGUROS. Vice-Président Délégué de MONDIAL ASSISTANCE AG. Administrateur à l'étranger de THOMPSON CLIVE (Jersey n°3) Ltd et ALLIANZ SEGUROS Y REASEGUROS. Membre du Conseil de surveillance de ALLIANZ NEDERLAND GROEP. 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. Administrateur à l'étranger de AZ MENA HOLDING (Bermuda) Ltd.

Il n'existe aucun autre mandataire social.

▼ 7, rue du Docteur Lancereaux - Paris 8^e



◀ 43-45, rue Louise Michel
20, rue Anatole France
Levallois-Perret (92)

■ Fonctionnement du Conseil d'Administration

La Société est représentée à l'égard des tiers par ses dirigeants mandataires sociaux. Conformément aux dispositions statutaires, il n'existe pas de limitation aux pouvoirs légaux du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

Le Conseil d'Administration du 22 octobre 2002 a opté pour une organisation dualiste de la direction de la société en séparant les fonctions de Président et de Directeur Général, comme les statuts le permettent. Ainsi, Monsieur Olivier RICHÉ est depuis cette date Directeur Général de la Société. Le Conseil a également nommé Guy DE SOUCY, Alain LE VÉEL et Arnaud POMEL Directeurs Généraux Délégués.

Le Conseil d'Administration du 28 juillet 2010 a nommé Madame Sophie BEUVADEN Présidente de la Société à compter du 1^{er} août 2010, pour la durée restant à courir de son mandat d'Administrateur.

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Il est doté des pouvoirs qui lui sont attribués par la loi et les statuts.

Le Conseil a constitué trois Comités dont le mode de fonctionnement et les missions sont détaillés ci-dessous. Ces Comités spécialisés ont pour but d'assister le Conseil dans ses décisions en lui apportant un avis sur des sujets particuliers.

Toute délibération du Conseil d'Administration portant sur un domaine de compétence d'un Comité devra avoir été précédée de la saisine dudit Comité compétent et ne pourra être prise qu'après la présentation par le Comité compétent de ses recommandations ou propositions.

Cette consultation des Comités ne peut avoir pour objet de leur déléguer les pouvoirs qui sont attribués au Conseil d'Administration par la loi ou les statuts.

Le Conseil d'Administration, instance collégiale, a l'obligation d'agir en toutes circonstances dans l'intérêt social de l'entreprise.

Les membres du Conseil sont régulièrement informés de la situation financière, des conditions et des perspectives du marché, des projets d'acquisition d'actifs, ainsi que des litiges sur les activités de la Société. Les projets de développement stratégique ou les opérations significatives font l'objet d'une consultation de ses membres.

Les membres du Conseil reçoivent, avant le Conseil, les principaux éléments du dossier qui leur sera soumis. Une fois par an, les Administrateurs sont invités à s'exprimer sur son fonctionnement au cours de l'année et sur la qualité de la préparation de ses travaux, et à proposer des pistes d'amélioration.

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

Il s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice. Outre les points et décisions relevant légalement de cet organe, le Conseil a débattu de toutes les actions majeures conduites en 2011 : production de crédit-bail, actifs en développement, suivi du contrôle de l'ACP, suivi de l'OPA initiée par PHRV, politique de refinancement et suivi des risques.

Les membres du Conseil d'Administration sont soumis à un règlement intérieur qui prévoit qu'ils doivent exercer leurs fonctions avec loyauté et professionnalisme :

- Loyauté et bonne foi :

Les membres du Conseil d'Administration ne prennent aucune initiative qui viserait à nuire aux intérêts de la Société et agissent de bonne foi en toutes circonstances. Outre l'obligation de discrétion prévue à l'article L 225-37 du Code de Commerce, chaque membre du Conseil d'Administration doit se considérer comme astreint au secret professionnel pour toute information non publique dont il aurait eu connaissance dans le cadre de ses fonctions. Il s'engage personnellement à respecter la confidentialité totale des informations qu'il reçoit, des débats auxquels il participe et des décisions prises.

- Professionnalisme et implication :

Les membres du Conseil d'Administration :

- s'engagent à consacrer à leurs fonctions le temps et l'attention nécessaires,
- doivent être assidus et participer, sauf impossibilité, à toutes les réunions du Conseil d'Administration et des Comités dont ils sont membres,
- s'informent sur les métiers et les spécificités de l'activité de la Société, ses enjeux et ses valeurs,
- s'attachent à mettre à jour les connaissances qui leur sont utiles pour le bon exercice de leur mission,
- sont tenus de demander et de faire toutes diligences pour obtenir dans les délais appropriés les éléments qu'ils estiment indispensables à leur information pour délibérer au sein du Conseil d'Administration en toute connaissance de cause.

Il appartient à l'Assemblée Générale d'allouer aux membres du Conseil d'Administration, en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle.

Dans un tel cas, le Conseil d'Administration répartit librement, après avis du Comité compétent, cette rémunération entre ses membres en prenant, éventuellement, en considération la participation des membres à l'un des Comités.

Il peut être alloué par le Conseil d'Administration des rémunérations exceptionnelles pour les missions ponctuelles confiées à certains de ses membres ; dans ce cas, ces rémunérations sont soumises à la procédure d'approbation des conventions réglementées.

Hormis dans le cadre d'un contrat de travail conclu dans les conditions légales, aucune autre rémunération ne peut être allouée aux membres du Conseil d'Administration.

Rémunération du Conseil d'Administration

Les jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale s'élèvent au total à 172 000 €. Ils 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.

Comité des Rémunérations

Le Comité des Rémunérations est composé de deux membres du Conseil d'Administration et de la Présidente qui assiste à ses réunions, sauf en ce qui le concerne. Il se réunit autant que nécessaire et au moins une fois par an.

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

Rémunération des dirigeants mandataires sociaux

Le Conseil d'Administration a décidé d'adopter les recommandations du code MiddleNext en tant que 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 Madame Sophie BEUVADEN, Présidente 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, en raison de son statut préalable de salarié de la Société depuis près de 25 ans, a confirmé le maintien de son contrat de travail antérieur à sa fonction de mandataire social et correspondant à un emploi effectif. Compte tenu de l'actionnariat de la Société, de sa politique de rémunération des dirigeants et des conditions légales strictes de ce cumul, le Conseil d'Administration a estimé qu'il n'était pas opportun d'appliquer cette recommandation, mais a souhaité 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 :

- Indemnités de départ : 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. Ce dispositif concerne également tous les salariés.
- Régimes de retraite supplémentaires : 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 des dirigeants mandataires sociaux.
- Définition et transparence de la rémunération : la Société se conforme à la présentation standardisée de la rémunération des dirigeants proposée dans le cadre de la recommandation AMF du 22 décembre 2008. Également, le Conseil se conforme aux principes d'exhaustivité, d'équilibre, de benchmark, de cohérence, de lisibilité, de mesure et de transparence pour déterminer le niveau de rémunération des dirigeants.
- Stock-options et attributions gratuites d'actions : aucun plan de stock-options n'a été mis en œuvre par le Conseil d'Administration à la suite de cette recommandation. Conformément à la politique de rémunération approuvée par le Conseil d'Administration, la Présidente s'est vue attribué gratuitement 600 actions en 2011. L'attribution définitive des actions a été soumise à des conditions de performance qui traduisent l'intérêt à moyen/long terme de la Société.

Aucun mandataire social n'a bénéficié de bonus ou de rémunération complémentaire au titre de l'exercice 2011. 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.

Comité des Engagements

Le Comité des Engagements, composé de la Présidente, de deux Administrateurs et des membres de la Direction Générale, s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice.

Il a pour attributions la définition du cadre général des investissements et des arbitrages, ainsi que l'examen des opérations significatives présentées par la Direction Générale.

Comité d'Audit

Le Conseil d'Administration du 25 septembre 2003 a décidé la mise en place d'un Comité d'Audit. Pour tenir compte des modifications de gouvernance intervenues en 2010, sa composition avait été modifiée. Il est présidé par François THOMAZEAU et composé de Michel DUFIEF, Matthieu FEFFER, Olivier LE BORGNE et Cyril LE TOUZE.

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 trois fois au cours de l'exercice.

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 CRBF n° 97-02. Au cours de l'exercice, la Société a renforcé son dispositif en faisant appel à la société spécialisée AUDISOFT afin de l'accompagner dans la mise à jour de ses manuels et procédures.

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 sauvegarde des actifs, la qualité de l'information comptable et financière, ainsi que la conformité aux lois et aux règlements. Le contrôle interne de second niveau est assuré par un collaborateur qui assiste au Comité d'Audit. Un collaborateur de la Société est par ailleurs correspondant TRACFIN. Le dispositif de contrôle interne ne peut fournir une garantie absolue, mais vise à donner une assurance raisonnable que ces objectifs seront atteints.

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son patrimoine, 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 à un Comité, dans le cadre des orientations fixées par le Comité des Engagements. 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'engagements sont prises par un Comité réunissant la Présidente, le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués de la Société ou le Comité des Engagements en fonction du montant des financements. Il n'existe pas de procédure de délégation, le Directeur Général ou les Directeurs Généraux Délégués étant directement signataires des actes.

Chaque dossier fait l'objet d'une analyse immobilière et financière avec la restitution d'éléments permettant de constituer un dossier de crédit et de contrepartie. 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. Par exemple, la rénovation de l'immeuble de bureaux situé 8-10, rue Saint-Fiacre à Paris 2^e ou la construction de l'hôtel Courtyard Marriott situé route de la Reine à Boulogne-Billancourt, opérations achevées fin 2011 et début 2012, se sont déroulées 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 2011, hors immeubles en cours de restructuration, seul l'immeuble de la rue Saint-Fiacre était vacant, faisant ressortir un taux de vacance du patrimoine de l'ordre de 6,6 % sur la valeur nette comptable.

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 2011, une hausse moyenne des taux d'intérêts de 100 points de base au-delà de 1,356 % (taux Euribor 3 mois au 31 décembre 2011), aurait un impact négatif sur le *cash-flow* de 1,7 M€. COFITEM-COFIMUR dispose de contrats de garantie de taux plafond de 2,9 % à 3,5 % (caps) pour un encours notionnel de 211 M€ (dont 30 M€ à départ différé) et de swaps pour un montant total de 275 M€ (dont 105 M€ à départ différé), couvrant ainsi le risque de transformation en taux.

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 2011, 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 à la surveillance de l'Autorité de Contrôle Prudentiel. Au 31 décembre 2011, 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 dans le cadre de la mise à jour des manuels et procédures de la Société. Dans ce cadre, la politique de sécurité des systèmes d'information (PSSI) a notamment été redéfinie.

COFITEM-COFIMUR a par ailleurs 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.

Enfin, la Société a mis à jour son manuel de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et a établi une note méthodologique dans le cadre de sa démarche de classification de ses risques de blanchiment. Ces systèmes d'évaluation et de gestion des risques doivent lui permettre de mieux identifier les risques induits par ses activités et d'adapter son niveau de vigilance aux différentes relations d'affaires. Les principes directeurs de sa démarche sont :

- respecter les obligations réglementaires et en particulier les principes rappelés par l'ordonnance n°2009-104, et de prendre en compte les informations et les déclarations diffusées par le GAFI, le Ministre chargé de l'économie et TRACFIN ;
- contribuer à fiabiliser le dispositif de prévention du blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme en place au sein de la Société :
 - couvrir l'ensemble de la clientèle susceptible de l'exposer à des risques en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT) ;
 - affecter un niveau de risque à l'ensemble des clients, quel que soit l'objet ou la nature de la relation d'affaires, afin que leur soit appliqué un niveau de vigilance adapté ;
 - définir et mettre en œuvre des contrôles / diligences (allégées, standards, renforcées) en corrélation avec le niveau de surveillance défini ;
- Être en mesure de justifier auprès des autorités de contrôle (Autorité de Contrôle Prudentiel) et de TRACFIN du respect de l'obligation de classification des risques et de l'adéquation des procédures aux risques identifiés.

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 2011 à 285 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 analysée par le Comité d'Audit à chaque arrêté semestriel et annuel (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 collaborateur en charge du contrôle interne effectue des missions d'audit, en s'appuyant sur l'équipe de gestion, dont il rend compte au Comité d'Audit dans le cadre du plan de contrôle permanent défini annuellement. Des contrôles *ad hoc* peuvent être effectués en tant que de besoin. Le plan de contrôle périodique a été externalisé auprès de la société AUDISOFT et portera dès 2012 sur les principaux axes de travail identifiés en 2011, notamment la gestion du risque de taux d'intérêt, le suivi de la procédure d'engagements et le contrôle des dossiers de crédit. Les principales missions pour l'exercice ont porté sur la mise à jour des manuels et procédures avec l'intervention de la société AUDISOFT.

La Présidente du Conseil d'Administration
Sophie BEUVADEN

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

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 2011.

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 29 février 2012

Les Commissaires aux Comptes

SEREG
Denis VAN STRIEN

MAZARS
Anne VEAUTE

■ 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

Au titre de l'exercice 2011, des jetons de présence de 10 786 € 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

- Sophie BEUVADEN, Présidente du Conseil d'Administration : 63 754 € (y compris jetons de présence)
- Olivier RICHÉ, Directeur Général : 394 999 €
- Guy DE SOUCY, Directeur Général Délégué : 336 875 €
- Arnaud POMEL, Directeur Général Délégué : -
- Alain LE VÉEL, Directeur Général Délégué : 3 000 € (jetons de présence)

Ces montants correspondent à la rémunération brute fixe 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.

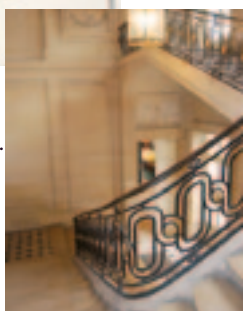
Le management de la Société, y compris mandataires sociaux, ne bénéficie pas d'éléments de rémunération, d'indemnités ou d'avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci, à l'exception des primes de retraite provisionnées : soit 1 an de salaire pour 10 ans d'ancienneté et proportionnelle à l'ancienneté. Ce dispositif concerne également tous les salariés.

Les dirigeants ne bénéficient d'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 ».

SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL		
	Exercice 2011	Exercice 2010
Sophie BEUVADEN – Présidente du Conseil d'Administration		
Rémunération brute due au titre de l'exercice	63 754	34 550
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	52 800	70 200
TOTAL	116 554	104 750
Olivier RICHÉ – Directeur Général		
Rémunération brute due au titre de l'exercice	394 999	394 629
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	11 700
TOTAL	394 999	406 329
Guy DE SOUCY – Directeur Général Délégué		
Rémunération brute due au titre de l'exercice	336 875	336 139
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	7 800
TOTAL	336 875	343 939
Alain LE VÉEL – Directeur Général Délégué		
Rémunération brute due au titre de l'exercice	3 000	3 000
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	7 800
TOTAL	3 000	10 800
Arnaud POMEL – Directeur Général Délégué		
Rémunération brute due au titre de l'exercice	-	-
-	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	7 800
TOTAL	-	7 800

▼ 3, rue de Mézières - Paris 6^e26/28, rue des Saint-Pères ►
Paris 7^e▼ 4, rue de Lasteyrie - Paris 16^e

RÉMUNÉRATION BRUTE DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Sophie BEUVADEN Présidente du Conseil d'Administration	Exercice 2011		Exercice 2010	
	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
Rémunération fixe	49 994	49 994	20 835	20 835
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	10 786	10 786	13 467	13 467
Avantages en nature	2 974	2 974	248	248
TOTAL	63 754	63 754	34 550	34 550
Olivier RICHE Directeur Général	Exercice 2011		Exercice 2010	
	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
Rémunération fixe	389 368	389 368	389 364	389 364
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	5 631	5 631	5 265	5 265
TOTAL	394 999	394 999	394 629	394 629
Guy DE SOUCY Directeur Général Délégué	Exercice 2011		Exercice 2010	
	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
Rémunération fixe	331 590	331 590	331 590	331 590
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	5 285	5 285	4 549	4 549
TOTAL	336 875	336 875	336 139	336 139
Alain LE VÉEL Directeur Général Délégué	Exercice 2011		Exercice 2010	
	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	3 000	3 000	3 000	3 000
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	3 000	3 000	3 000	3 000
Arnaud POMEL Directeur Général Délégué	Exercice 2011		Exercice 2010	
	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 2011		Exercice 2010	
	Jetons de présence	Autre rémunération	Jetons de présence	Autre rémunération
Jean-Paul DUMONT	10 786	-	10 467	-
Matthieu FEFFER	13 786	-	13 467	-
Luc GUINEFORT	10 786	-	10 467	-
Philippe LEPARGNEUR	10 786	-	10 467	-
François THOMAZEAU	16 786	-	10 467	-
ALLIANZ VIE représentée par Peter ETZENBACH	10 786	-	10 467	-
ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR représentées par Cyril LE TOUZÉ	13 786	-	10 467	-
GENERALI FRANCE ASSURANCES VIE représentées par Eric LE GENTIL	10 786	-	10 467	-
GMF ASSURANCES représentées par Olivier LE BORGNE	13 786	-	10 467	-
ZURICH VERSICHERUNGS-GESELLSCHAFT représentée par Barbara STUBER	10 786	-	10 467	-
TOTAL	122 860	-	107 670	-

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

	Sophie BEUVADEN	Olivier RICHÉ	Guy DE SOUCY	Alain LEVÉEL	Arnaud POMEL
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

	Sophie BEUVADEN	Olivier RICHÉ	Guy DE SOUCY	Alain LEVÉEL	Arnaud POMEL
Date d'attribution du plan	-	-	-	-	-
Nombre d'options levées durant l'exercice	-	-	-	-	-
Prix d'exercice	-	-	-	-	-

ACTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

	Sophie BEUVADEN	Olivier RICHÉ	Guy DE SOUCY	Alain LEVÉEL	Arnaud POMEL
Date de l'Assemblée Générale	27 mars 2008				
Attributions gratuites autorisées par l'Assemblée Générale	1 % du capital social				
Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	600	-	-	-	-
Valorisation des actions	52 800 €	-	-	-	-
Date d'acquisition	28 juillet 2013				
Date de disponibilité	28 juillet 2015				
Conditions de performance	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien du dividende et si possible son augmentation • Maintien de la qualité moyenne des immeubles • Maintien et renouvellement de financements suffisants pour assurer le fonctionnement de la Société. 				

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
Sophie BEUVADEN – Présidente du Conseil d'Administration			
-	-	-	-
Olivier RICHÉ – Directeur Général			
4 décembre 2007	1 150	1 150	-
Guy DE SOUCY – Directeur Général Délégué			
4 décembre 2007	1 150	1 150	-
Alain LE VÉEL – Directeur Général Délégué			
4 décembre 2007	1 000	1 000	-
Arnaud POMEL – Directeur Général Délégué			
4 décembre 2007	1 000	1 000	-

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

	Plan n° 9
Date de l'Assemblée Générale	31 mars 2010
Nombre total d'options d'achat d'actions du plan	0,5 % du capital
Dates du Conseil d'Administration	-
Nombre total d'actions pouvant être achetées	
• par les mandataires sociaux	-
• par les salariés	-
Point de départ de l'exercice des options	-
Durée du plan	10 ans
Prix d'acquisition	95 % de la moyenne des cours des 20 séances précédant la date d'attribution
Modalités d'exercice (si plusieurs tranches)	-
Nombre total d'options exercées au 31 décembre 2011	-
Nombre cumulé d'options annulées ou caduques	-
Options d'achat d'actions restant à exercer	-

Les plans d'attribution d'options d'achat d'actions précédents sont arrivés à échéance.

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	Sophie BEUVADEN	Olivier RICHÉ	Guy DE SOUCY	Alain LE VÉEL	Arnaud POMEL
Fonction	Présidente du Conseil d'Administration	Directeur Général	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué
Début de mandat	2010	2008	2009	2009	2009
Fin de mandat	2016	2014	2015	2015	2015
Contrat de travail	Oui	X	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⁾		
	Non	X		X	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 MiddleNext 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 est le suivant à la date du présent rapport :

- Sophie BEUVADEN, Présidente du Conseil d'Administration : 235
- Olivier RICHÉ, Directeur Général : 11 764
- Guy DE SOUCY, Directeur Général Délégué : 3 957
- Arnaud POMEL, Directeur Général Délégué : 1 000
- Alain LE VÉEL, Directeur Général Délégué : 3 574

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	-	5 055
Montant en K€	-	450 K€

■ Participation des salariés au capital – Actions gratuites

Au 31 décembre 2011, l'effectif de la Société était de 14 personnes. Les salariés détenaient 24 267 actions représentant 0,56 % 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 2011, les salariés et mandataires sociaux détenaient dans le cadre de ce plan 19 398 actions de la Société.

(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) et qui bénéficie à l'ensemble du personnel.

(2) Hors PEE.

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 2011, 600 actions ont été attribuées gratuitement à la Présidente du Conseil d'Administration.

L'attribution définitive des actions sera soumise aux conditions de performance suivantes : le maintien du dividende et si possible son augmentation, le maintien de la qualité moyenne des immeubles, le maintien et le renouvellement de financements suffisants pour assurer le fonctionnement de la Société.

Cette attribution gratuite d'actions n'est pas soumise à une condition de présence dans l'entreprise.

	Ensemble des salariés Y compris dirigeants	Nombre et valeur des actions attribuées aux 10 salariés les mieux dotés	Nombre et valeur des actions attribuées aux dirigeants et mandataires sociaux	Valeur unitaire moyenne de l'action (cours moyen au jour de l'attribution)
Durant l'année 2011				
Nombre	600	-	600	88 €
Valeur	52,8 K€	-	52,8 K€	

■ Honoraires des Commissaires aux Comptes

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

En Euros HT

	SEREG				MAZARS			
	Montant		Pourcentage		Montant		Pourcentage	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Commissariat aux Comptes	65 900	67 500	100 %	100 %	60 000	61 500	100 %	100 %
<i>COFITEM-COFIMUR</i>	60 000	61 500	91 %	91 %	60 000	61 500	100 %	100 %
<i>Filiales intégrées globalement</i>	5 900	6 000	9 %	9 %	-	-	-	-
Missions accessoires	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>COFITEM-COFIMUR</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Filiales intégrées globalement</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	65 900	67 500	100 %	100 %	60 000	61 500	100 %	100 %
Autres prestations	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	65 900	67 500	100 %	100 %	60 000	61 500	100 %	100 %

Renseignements de caractère général concernant le capital

■ Composition du capital

Au 31 décembre 2011, le capital social se compose de 4 288 169 actions de 15 € de valeur nominale chacune et s'élève à 64 322 535 €. À la connaissance de la Société, il n'existait pas de nantissement du capital au 31 décembre 2011.

■ 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 5 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
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	-	-	-	-
2010	Néant	-	-	-	-
2011	Création de 138 122 actions suite au paiement du dividende en actions	15 €	72,52 €	64 322 535 €	4 288 169

■ Actions auto-détenues

L'Assemblée Générale du 12 avril 2011 a autorisé la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions propres 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, 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 – 11 octobre 2012

Au 31 décembre 2011, le bilan de sa mise en œuvre était le suivant :

- Nombre d'actions détenues au 1^{er} janvier 2011 : 4 971
- Nombre de titres achetés : 6 455
- Nombre de titres vendus : 2 100
- Nombre de titres transférés : 0
- Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois : 0
- Nombre de titres détenus au 1^{er} janvier 2012 : 9 326
- Valeur comptable du portefeuille : 830 K€
- Valeur de marché du portefeuille : 793 K€

Les mouvements par objectif ont été les suivants :

	Contrat de liquidité	Couverture des attributions	Croissance externe	TOTAL
Nombre détenu au 1 ^{er} janvier 2011	1 569	3 402	-	4 971
Nombre acheté	6 455	-	-	6 455
Valeur	555 K€	-	-	555 K€
Nombre vendu	- 2 100	-	-	- 2 100
Valeur	- 189 K€	-	-	- 189 K€
Nombre transféré	-	-	-	-
Nombre détenu au 1 ^{er} janvier 2012	5 924	3 402	-	9 326

Un nouveau programme de rachat sera soumis à l'Assemblée Générale du 12 avril 2012 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 €
Objectif 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, 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 – 11 octobre 2013

■ 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 470 actionnaires au 31 décembre 2011. La répartition du capital est restée stable au cours de l'exercice. Elle a très légèrement varié en mai 2011 à l'occasion du paiement du dividende en actions. Ainsi, la répartition du capital de la Société était la suivante au 31 décembre 2011, aucun changement significatif n'étant intervenu depuis lors :

Actionnaires	Nombre d'actions	Capital	Droits de vote
Groupe ALLIANZ	890 258	20,76 %	20,81 %
Groupe COVÉA	800 366	18,66 %	18,71 %
Groupe ZURICH	517 811	12,08 %	12,10 %
FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	426 838	9,95 %	9,98 %
Groupe GENERALI	375 000	8,74 %	8,76 %
Jean-Paul DUMONT (LA TRICOGNE)	307 000	7,16 %	7,17 %
Groupe LE CONSERVATEUR	293 550	6,85 %	6,86 %
Actions propres	9 326	0,22 %	- %
Public	668 020	15,58 %	15,61 %
NOMBRE TOTAL D' ACTIONS	4 288 169	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. En mars 2010, la société AVENIR ET INVESTISSEMENT a cédé la totalité de sa participation, franchissant à la baisse les seuils de 10 % et 5 % du capital et des droits de vote. À cette occasion, Monsieur Jean-Paul DUMONT (LA TRICOGNE) a franchi à la hausse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société et la FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) a porté sa participation à 9,9 %.

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

Actionnaires	Part du capital en 2008	Part du capital en 2009	Part du capital en 2010	Part du capital en 2011
Groupe ALLIANZ	20,29 %	20,29 %	20,29 %	20,76 %
Groupe COVÉA	18,24 %	18,24 %	18,24 %	18,66 %
Groupe ZURICH	12,41 %	12,41 %	12,41 %	12,08 %
FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	7,41 %	7,41 %	9,90 %	9,95 %
Groupe GENERALI	9,04 %	9,04 %	9,04 %	8,74 %
Jean-Paul DUMONT (LA TRICOGNE)	-	-	7,23 %	7,16 %
Groupe LE CONSERVATEUR	6,69 %	6,69 %	6,69 %	6,85 %
AVENIR ET INVESTISSEMENT	10,04 %	10,04 %	-	-
Public	15,61 %	15,65 %	16,08 %	15,58 %
Actions auto-détenues	0,29 %	0,24 %	0,12 %	0,22 %

■ 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.

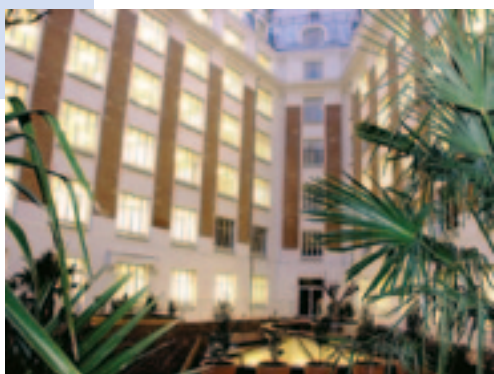
Une fois par an, les actionnaires se réunissent en Assemblée Générale Ordinaire en un lieu désigné par le Conseil d'Administration pour examiner les comptes de l'exercice écoulé. En dehors de cette réunion annuelle, l'Assemblée Générale, quels qu'en soient la nature et l'objet, peut être convoquée par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

Il est justifié du droit de participer aux Assemblées Générales des sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire au 3^e jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société.

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.

162, rue du Faubourg Saint-Martin
Paris 10^e ▼



8-10, rue Saint-Fiacre
Paris 2^e ▼



68, quai de Seine - Paris 19^e ▲



7, rue du Docteur Lancereaux ▲
Paris 8^e

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-cofimur.fr où peuvent être consultés tous ses communiqués. Dans le cadre du renforcement des obligations d'information applicables aux sociétés cotées, COFITEM-COFIMUR a souscrit un contrat auprès d'un diffuseur agréé par l'AMF 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.

Rapports des Commissaires aux Comptes



8-10, rue Saint-Fiacre
Paris 2^e

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

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 2011 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.

I - 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.

II - Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2011 ont été réalisées dans un environnement incertain, lié à la crise des finances publiques de certains pays de la zone euro (et en particulier de la Grèce), qui est accompagnée d'une crise économique et d'une crise de liquidité, qui rend difficile l'appréhension des perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, 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 décrits dans la note 2.2 de l'annexe, 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.

III - 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 vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Courbevoie et Paris, le 29 février 2012

Les Commissaires aux Comptes

SEREG
Denis VAN STRIEN

MAZARS
Anne VEAUTE

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 2011 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.

I - 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 vérifier, 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.

II - Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2011 ont été réalisées dans un environnement incertain, lié à la crise des finances publiques de certains pays de la zone euro (et en particulier de la Grèce), qui est accompagnée d'une crise économique et d'une crise de liquidité, qui rend difficile l'appréhension des perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, 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 procédure 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 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.

III - 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 sur la 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 29 février 2012

Les Commissaires aux Comptes

SEREG
Denis VAN STRIEN

MAZARS
Anne VEAUTE

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R225-31 du Code de Commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R225-31 du Code de Commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L.225-238 du Code de Commerce.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvés par l'Assemblée Générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Courbevoie et Paris, le 29 février 2012

Les Commissaires aux Comptes

SEREG
Denis VAN STRIEN

MAZARS
Anne VEAUTE

Annexe aux comptes consolidés et annexe aux comptes sociaux

68, quai de Seine
Paris 19^e



Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2011

Évènements marquants de la période

COFITEM-COFIMUR a augmenté ses fonds propres de 12,1 M€ durant le premier semestre à la suite du paiement en actions d'une partie du dividende de l'exercice 2010.

■ 1. Principes et méthodes comptables

En application du règlement européen 16/06/2002 du 19 juillet 2002 sur l'application des normes comptables internationales, COFITEM-COFIMUR a établi les comptes consolidés au titre de l'exercice allant du 01/01/2011 au 31/12/2011 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 2010, le Document de Référence D.10-0126 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 2011 (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 31,14 % 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 DE BOULOGNE (filiale à 100 %),
- la SCI COFITEM BOULOGNE (filiale à 99,99 %) propriétaire d'un immeuble à Boulogne,
- la SCI COFITEM LEVALLOIS (filiale à 99,99 %) propriétaire d'un immeuble à Levallois,
- la SCI SAINTS-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.
- La SCI COFITEM DUNKERQUE détenue à 100 % par le Groupe

1-2 Méthodes de consolidation

Les comptes de COFITEM-COFIMUR, de la SA FONCIÈRE COFITEM, des SCI COFITEM BOULOGNE, COFITEM LEVALLOIS, COFITEM DUNKERQUE de la SCI DES SAINTS-PÈRES FLEURY, de 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 : 312 K€ et de son résultat 111 K€.

La SAS ROTONDE DE LA VILLETTE acquise en octobre 2010 est exclue du périmètre de consolidation d'une part car l'associé détenant 49 % des parts assure la gestion de la Société en totalité et d'autre part du fait de son caractère peu significatif dans les capitaux propres : 500 K€ et de son résultat peu significatif compte tenu de la période de lancement.

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

Ces sociétés clôturent leurs comptes au 31 décembre.

1-3 Principaux retraitements effectués dans les comptes consolidés

Différence de première consolidation :

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

- écart d'évaluation afférent à certains éléments identifiables de l'actif et du passif, classé aux postes des bilans concernés et amorti selon les mêmes règles que les biens auxquels il est rattaché ;

- écart d'acquisition s'il y a lieu, inscrit
 - lorsqu'il est positif, à l'actif du bilan et faisant l'objet, à chaque clôture, d'une analyse de valeur,
 - lorsqu'il est négatif, repris par le compte de résultat.

Opérations de 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
● Ravalement	15 ans
● Agencements	9 ans
● Climatisation	6 ans
● Travaux parkings	20 ans

Par exception, pour les immeubles de très grande qualité, en pierre de taille, et soit classés à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, soit situés à proximité immédiate de monuments historiques parisiens, le gros œuvre est amorti sur une durée de 90 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.

Coût des emprunts :

Suite à l'application obligatoire de la norme IAS 23 au 1^{er} janvier 2009, des coûts d'emprunt ont été incorporés aux immobilisations en cours.

Les coûts d'emprunt imputables à l'acquisition et la rénovation d'un actif sont capitalisés pendant la période de rénovation de l'actif. Ces coûts d'emprunt font partie du coût total de cet actif.

Au cours de l'exercice 2011, un montant de 906 K€ a été incorporé.

Ces coûts sont calculés à partir du taux réel pour les financements adossés, et à partir d'un taux moyen pondéré pour les financements non adossés. Ces taux s'entendent avant l'effet éventuel des instruments de couverture de taux.

Seuls les coûts des emprunts pouvant être rattachés au financement d'actifs éligibles sont capitalisés. Les autres coûts d'emprunts sont passés en charge.

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	126 373
Niveau 2 : titres dont le marché est inactif	-
Niveau 3 : titres non cotés	345
TOTAL	126 718

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

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

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 2011, la Société détenait pour 129,1 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 (288,3 M€) de +/- 2,24 %.

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 2011, 6 826 actions acquises pour 598 K€. À la même date, leur valeur boursière s'élevait à 580 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 4,25 % (caps) pour un encours notionnel de 246 M€ (dont 30 M€ à départ différé) et de swaps pour un montant total de 300 M€ (dont 105 M€ à départ différé). Sur la base de la situation au 31/12/2011, une hausse moyenne des taux d'intérêt de 100 points de base au delà de 1,356 % (taux Euribor 3 mois au 31/12/2011), aurait un impact sur le *cash-flow* de -1,7 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 1 336 K€ au 31/12/2010.

À la suite de l'achat de nouveaux caps au cours de l'exercice 2011, la valeur de l'ensemble des caps s'élève à 495 K€ au 31 décembre 2011.

La partie inefficace, enregistrée en résultat, s'élève à -1 313 K€ au 31 décembre 2011, contre -1 703 K€ au 31 décembre 2010.

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 8 763 K€ au 31 décembre 2011, contre une valeur négative de 3 583 K€ au 31 décembre 2010.

Un impôt différé actif a été constaté au 31 décembre 2011 sur les caps et les swaps correspondants à une couverture efficace pour un montant de 1 485 K€ et à un impôt différé passif de 22 K€.

La partie inefficace des swaps, enregistrée en résultat, s'élevait à 66 K€ au 31 décembre 2011, contre une valeur de 14 K€ au 31/12/2010. L'impôt différé actif sur la partie inefficace des caps s'est élevé à 286 K€.

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

Risque de liquidité :

Le risque de liquidité est traditionnellement faible compte tenu de la structure des emplois et ressources de COFITEM-COFIMUR. Sur la base de la situation au 31 décembre 2011, 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 assujéti au contrôle de l'ACP. Au 31/12/2011, 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-COFIMUR, 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 2011

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

- Améliorations des IFRS (2007-2009)
- IFRS 2 : Transactions « cash settled » intragroupe
- IAS 27 révisée – États financiers consolidés et individuels
- IFRS 3 révisée - Regroupement d'entreprise
- IAS 39 - Instruments financiers : comptabilisation et évaluation : éléments éligibles à la couverture
- 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
- IAS 18 (Amélioration annuelles 2009) - Déterminer si une entité agit comme un agent
- IFRIC 18 – Transfert d'actifs en provenance de clients
- IAS 24 révisée - Parties liées - Informations à fournir
- Amendement IFRIC 14 - Paiement d'avance dans le cadre d'un financement minimal
- IFRIC 19 : Extinction de passifs financiers avec des instruments de capitaux propres
- Amendement IFRS 7 - Informations à fournir – Transferts d'actifs financiers

Normes et interprétations non entrées en vigueur et non adoptées par l'Union européenne

- IFRS 9 : Instruments financiers
- IFRS 7 : Informations à fournir dans le cadre d'un transfert d'actifs financiers
- IAS 12 : Recouvrement des actifs sous-jacents
- IFRS 13 : Évaluation à la juste valeur
- IFRS 10 : États financiers consolidés
- IFRS 11 : Partenariat
- IFRS 12 : Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités
- IAS 27 révisée - États financiers individuels
- IAS 28 révisée - Participation dans des entreprises associées et des co-entreprises
- Amendements IAS 1 - Présentation des postes et autres éléments du résultat global
- Amendements IAS 32 - Compensation des actifs et passifs financiers

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 2011 :

	COFITEM-COFIMUR	PHRV	FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)
Sophie BEUVADEN	Présidente du Conseil d'Administration	Administrateur	Administrateur
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	Président du Conseil d'Administration	Président du Conseil d'Administration
Michel DUFIEF	Censeur	Censeur	Administrateur
Luc GUINEFORT	Administrateur	Administrateur	Administrateur

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

■ 2- Informations sur les postes du bilan

2-1 Prêts et créances sur la clientèle

2.1.1. Opérations de location financement (Encours nets en K€)

En milliers d'Euros

	31/12/11	31/12/10	31/12/09
Opérations de location-financement immobilier	498 916	468 412	446 358
Opérations de location-financement mobilier	10 701	9 181	6 786
TOTAL DES ENCOURS NETS	509 617	477 593	453 144

2.1.2. Opérations avec la clientèle

En milliers d'Euros

	31/12/11	31/12/10	31/12/09
Comptes de la clientèle	8 006	3 553	8 436
Créances rattachées	17 310	25 620	19 800
Dépréciation Comptes de la clientèle	-	-	- 2 789
Dépréciation Créances rattachées	- 8 099	- 16 166	- 11 699
TOTAL NET CLIENTÈLE	8 006	3 553	5 647
TOTAL NET CRÉANCES RATTACHÉES	9 211	9 454	8 101

2.1.3. Échéances 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	10 586	29 219	186 510	285 021	511 336

2-2 Immeubles de placements

2.2.1. Variation des valeurs brutes

En milliers d'Euros

	31/12/09	31/12/10	Augmentations	Diminutions	Transferts	31/12/11
Immeubles de placement	323 047	311 024	53 683 (1)	20 348	709	345 068(2)
Comptes de la clientèle	385	326	-	92	-	234
Créances rattachées	3 664	2 856	29 471	14 821	73	17 579
TOTAL	327 096	314 206	83 154	35 261	782	362 881

2.2.2. Variations des amortissements et dépréciations (K€)

En milliers d'Euros

	31/12/09	31/12/10	Augmentations	Diminutions	Transferts	31/12/11
Amortissements des immeubles de placement	47 597	39 989	4 348	1 267	19	43 089
Dépréciations sur immeubles de placement	2 473	995	259	436	- 47	771 (3)
Comptes de la clientèle	327	276	-	78	-	198
Créances rattachées	1 481	1 183	49	936	2	298
TOTAL	51 878	42 443	4 656	2 717	- 26	44 356

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	345 068	43 860	301 208(4)
Sous-total immeubles	345 068	43 860	301 208
Comptes de la clientèle	234	198	36
Créances rattachées	17 579	298	17 281
Sous-total clientèle et créances rattachées	17 813	496	17 317
TOTAL	362 881	44 356	318 525

La valeur nette comptable des immeubles de placement s'établit à 301,2 M€ au 31/12/2011. Des expertises externes ont été réalisées sur plus de 80 % du patrimoine de la société mère au 31/12/2011.

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

- 5,75 % pour les immeubles situés dans Paris et à Neuilly-Sur-Seine,
- 7,50 % pour les autres immeubles hébergeant un restaurant,
- 7,50 % pour tous les autres immeubles.

(1) Dont nouvelles acquisitions : 23 659 K€ et travaux activés : 30 024 K€.

(2) Dont immobilisations en cours : 71 954 K€

(3) Les dépréciations sur immeubles de placement d'un montant de 0,77 M€ (par rapport à une valeur nette comptable de 301,2 M€) ont été déterminées dans une optique de conservation durable, incluant une possibilité de baisse des valeurs locatives.

(4) Dont immobilisations en cours : 71 954 K€.

La plus-value latente des immeubles de placement en exploitation ressort ainsi à 137,8 M€, y compris dépréciations d'un montant de 0,77 M€ (cf. § 2.2.2).

Les évaluations des restaurants de chaîne et de plus de la moitié (en VNC) des immeubles parisiens sont corroborées par des expertises externes réalisées au 31 décembre 2011.

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

2-3 Immobilisations propres

En milliers d'Euros

	31/12/09	31/12/10	Augmentations	Diminutions	Transferts	31/12/11
Immobilisations corporelles propres	1 861	2 394	507	284	-	2 617
Amortissements sur immobilisations corporelles propres	894	1 029	181	75	-	1 135
Valeur nette comptable des immobilisations corporelles propres	967	1 365	326	209	-	1 482⁽¹⁾
Immobilisations incorporelles propres	507	640	20	200	-	460
Amortissements sur immobilisations incorporelles propres	237	323	60	100	-	283
Valeur nette comptable des immobilisations incorporelles propres	270	317	- 40	100	-	177⁽²⁾

Ces postes incluent des actifs correspondant à l'exploitation d'un restaurant et d'un hôtel pour un montant de 604 K€⁽¹⁾ et de 49 K€ pour le point⁽²⁾

Les immobilisations corporelles propres (878 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 31/12/2011 :

En milliers d'Euros

	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes
<i>Créances (Opération de Location financement)</i>			
1/ Comptes de la clientèle	13 564	2 811	10 753
<i>Dont créances douteuses</i>	<i>5 558</i>	<i>2 811</i>	<i>2 747</i>
2/ Créances rattachées	11 752	5 288	6 464
Produits à recevoir	579	-	579
Créances	1 331	-	1 331
Créances douteuses (y compris produits à recevoir douteux)	9 842	5 288	4 554
TOTAL	25 316	8 099	17 217
<i>Créances (immeubles de placement)</i>			
1/ Comptes de la clientèle	234	198	36
<i>Dont créances douteuses</i>	<i>234</i>	<i>198</i>	<i>36</i>
2/ Créances rattachées	17 579	298	17 281
Produits à recevoir	1 924	-	1 924
Créances	15 217	-	15 217
Clients douteux (y compris produits à recevoir douteux)	438	298	140
TOTAL	17 813	496	17 317

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	579	1 331	7 301	8 006	17 217
Créances Clients location simple	670	14 547	2 064	36	17 317
TOTAL	1 249	15 878	9 365	8 042	34 534

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

	31/12/09	31/12/10	Augmentations	Diminutions	31/12/11
Prêts à la clientèle (Opération location financement)	22 243	23 387	14 678	22 665	15 400
Immeubles de placement	2 339	1 850	727	1 905	672
TOTAL	24 582	25 237	15 405	24 570	16 072

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

Provisions sur créances

En milliers d'Euros

	31/12/09	31/12/10	Dotations	Reprises/Transfert	31/12/11
Opération location financement	14 488	16 165	3 223	11 289	8 099
Immeubles de placement	1 808	1 459	47	1 010	496
TOTAL	16 296	17 624	3 270	12 299	8 595

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

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

À l'actif, les instruments financiers détenus se décomposent comme suit 31/12/2011 :

2.5.1. Instruments dérivés de couverture

En milliers d'Euros

	31/12/09	31/12/10	Augmentations	Diminutions	31/12/11
Instruments de couverture de taux d'intérêts (Caps)	2 103	1 336	732	1 573	495
Instruments de couverture de taux d'intérêts (Swaps)	-	610	-	610	-
TOTAL	2 103	1 946	732	2 183	495

2.5.2. Actifs financiers disponibles à la vente (K€)

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

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

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

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

- soit l'actif net réévalué au 31/12/N -1 (dernier ANR publié)
- soit l'actif net réévalué au 30/06/N

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

- sur les capitaux propres consolidés de - 2 376 K€ avant impôt

Au 31 décembre 2011 tous les titres cotés ont été valorisés au dernier cours de Bourse, le total des actifs financiers s'élève à 126 373 K€.

En milliers d'Euros

	31/12/09	31/12/10	Augmentations	Diminutions	31/12/11
Actifs financiers	105 160	117 779	11 415	100	129 094
TOTAL	105 160	117 779	11 415	100	129 094

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	128 749	126 373	126 373
Titres non cotés	345	345	345
TOTAL	129 094	126 718	126 718

2.5.3. Participation dans les entreprises mises en équivalence

En milliers d'Euros

	31/12/09	31/12/10	Augmentations	Diminutions	31/12/11
PHRV	49 530	50 012	3 495	-	53 507
Autres sociétés	-	-	-	-	-
TOTAL	49 530	50 012	3 495	-	53 507

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	31,14	53 507	2 509	- 169	35 040
TOTAL	-	53 507	2 509	- 169	35 040

Informations financières sur les sociétés mises en équivalence (chiffres issus de la comptabilité sociale) :

En milliers d'Euros

	Résultat	Chiffre d'affaires Produits financiers	Actifs immobilisés	Actifs financiers	Dettes fournisseurs	Dettes sociales et fiscales	Autres dettes	Passifs financiers
PHRV	8 779	15 717	75	281 907	52	254	244	124 557

(1) Déduction faite des dividendes reçus par la société mère (2 678 K€ versés par PHRV).

2-7 État

	<i>En milliers d'Euros</i>
1) Acomptes IS versés	165
2) Impôt différé actif	
● Sur provisions Organic et Participation	147
● Sur provision retraite	413
● Sur autres provisions	36
● Sur instruments financiers et TIAP	5 131
TOTAL	5 727

2-8 Comptes de régularisation et actifs divers

Les comptes de régularisation s'analysent comme suit au 31/12/2011 :

	<i>En milliers d'Euros</i>
● Produits à recevoir	575
● Charges constatées d'avance	2 689
● Prime d'émission d'emprunt	-
TOTAL	3 264

Le poste « Autres actifs » comprend les éléments suivants :

	Brut	Provision-Amortissement	Net
État	1 416	-	1 416
Partenaires	3	-	3
Débiteurs divers	1 697	-	1 697
Personnel	203	-	203
Dépôts de garantie	361	-	361
Stocks et emplois divers	94	-	94
TOTAL	3 774	-	3 774

Récapitulatif :

	<i>En milliers d'Euros</i>
● Comptes de régularisation	3 264
● Autres actifs	3 774
TOTAL	7 038

2-9 Écarts d'acquisition ou écart d'évaluation

	<i>En milliers d'Euros</i>
	Net
Écart d'acquisition actif	70

Cet écart d'acquisition « actif » d'une valeur nette de 70 K€ depuis le 31/12/04 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€ en 2009 est constaté suite à l'acquisition des titres de la SOCIÉTÉ BERN BURGER 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 (K€)

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

Autres emprunts :

Au 31 décembre 2011 les emprunts auprès d'établissements financiers conclus à l'origine pour une durée de plus d'un an s'élèvent à 563 601 K€. La part de ces emprunts remboursable à plus de cinq ans s'élève à 70 396 K€ et la part remboursable à moins d'un an s'élève à 74 825 K€.

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)	142	185	8 436	-	-	8 763	-
TOTAL DU BILAN	142	185	8 436	-	-	8 763	8 763
Comptes et emprunts à terme	106 368	108 456	418 381	70 396	2 032	705 633	703 601
Dettes sur établissements de crédit à vue	-	-	-	-	48	48	-
TOTAL DU BILAN	106 368	108 456	418 381	70 396	2 080	705 681	703 601
Titres du marché interbancaire	-	-	-	5 000	-	5 000	-
Titres de créances négociables	-	-	-	-	-	-	-
Obligations	-	-	-	-	-	-	-
Swaps intérêts à payer	-	-	-	-	204	204	-
TOTAL DU BILAN	-	-	-	5 000	204	5 204	-
Total : dettes représentées par un titre	-	-	-	5 000	204	5 204	-
TOTAL DU BILAN	106 510	108 641	426 817	75 396	2 284	719 648	712 364

2-11 Impôts courants (K€)

État :

- Étranger : 252 K€

- Français (IS) : 1 635 K€

1 887 K€

2-12 Impôts différés passifs (K€)

En milliers d'Euros

	31/12/09	31/12/10	31/12/11
Au titre du retraitement d'un crédit-bail souscrit par COFITEM-COFIMUR	256	245	245
Au titre du retraitement de la réserve latente issue du secteur soumis à l'IS	12	12	12
Au titre de l'apport d'une branche de crédit-bail	1	1	1
Au titre du retraitement des frais d'acquisition	253	249	249
Au titre du retraitement des instruments financiers	1 221	2 016	2 348
Au titre du retraitement des actions propres	0	0	0
Au titre du retraitement de franchise de loyer accordée en secteur location simple	316	251	246
Au titre du retraitement des intérêts à immobiliser (IAS 23)	-	-	171
TOTAL	2 059	2 774	3 272

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

Les « comptes de régularisation » comprennent les éléments suivants :

● Charges à payer	3 176
● Produits perçus d'avance	1 302
● Divers	269
Sous-Total	4 747

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

● Fournisseurs	597
● État (TVA collectée : 3 314)	3 827
● Pool	256
● Organismes sociaux/Personnel	324
● Divers (dont 12 998 K€ : comptes courants)	12 998
● Dépôts de garantie	8 357
Sous-Total	26 359

Récapitulatif :

● Comptes de régularisation	4 747
● Passifs divers	26 359

TOTAL 31 106

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

En milliers d'Euros

	31/12/09	31/12/10	Dotations	Reprise	31/12/11
Provisions pour risques et charges	3 353	2 914	70	970	2 014
Provisions pour impôts sur plus-value à long terme	-	-	1 199 ⁽¹⁾	-	1 199
TOTAL	3 353	2 914	1 269	970	3 213

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 4 288 169 actions de 15 € nominal, soit 64 322 535 €. Une augmentation de capital, réalisée en mai 2011 à la suite du paiement d'une partie du dividende en actions, s'est traduite par la création de 138 122 actions nouvelles, soit une augmentation de 3,33 %.

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

En milliers d'Euros

	31/12/09	31/12/10	31/12/11
Réserve légale	6 225	6 225	6 225
Réserve facultative	1 814	1 814	1 814
Réserves recyclables ⁽²⁾	- 2 449	4 619	4 028
(Actions propres)	- 313	439	- 312
Réserve latente	898	270	270
Autres réserves ⁽³⁾	75 651	70 178	71 510
Report à nouveau	30 519	31 440	32 093
TOTAL	112 345	114 985	115 628

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)	25 000	20 000	255 000	-
Contrats de garantie de taux plafond (caps)	-	20 000	226 000	-
TOTAL	25 000	40 000	481 000	-

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

En milliers d'Euros

	31/12/09	31/12/10	31/12/11
<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>			
Caisse / Banque de France	537	547	544
Établissements de crédit	5 162	32 659	30 920
OPCVM	126	125	119
TOTAL TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	5 825	33 331	31 583
<i>Bilan</i>			
Caisse / Banque de France	537	547	544
Établissements de crédit	5 162	32 659	30 920
Intérêts à recevoir	4	19	51
Prêt à terme	6	6	5
TOTAL CRÉANCES SUR ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	5 709	33 231	31 520

■ 3- Informations sur le hors-bilan (K€)

Les engagements hors bilan se composent de :

En milliers d'Euros

	31/12/09		31/12/10		31/12/11	
	Reçus	Donnés	Reçus	Donnés	Reçus	Donnés
Engagements de financement reçus d'établissements de crédit	112 442	-	77 701	-	29 000	-
Engagements de financement en crédit-bail et en location simple	-	21 634	-	24 555	-	17 642
Engagements de garantie d'établissements de crédit	-	-	-	-	-	-

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 29 000 K€.

(1) Reclassement total de la provision pour retraite de l'année 2010 : 1 003 K€ (ce montant se trouvait en « autres passifs »)

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

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

3-2 Engagements de financement en faveur de la clientèle

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

3-3 Engagements de garantie auprès des établissements de crédit

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

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

■ 4. Informations sur le résultat (K€)

4-1 Produit net bancaire

En milliers d'Euros

	Charges	Produits
Intérêts et produits assimilés	19 321	177
Activité de location financement	61 593	94 575
Sous-total opérations financières	80 914	94 752
Charges et produits sur immeubles de placement	13 875	29 949
Charges refacturées sur immeubles de placement	2 554	2 554
Sous-total opérations sur immeubles de placement	16 429	32 503
Revenus des titres à revenu variable	-	-
Instruments financiers à la juste valeur	1 425	66
Actifs financiers disponibles à la vente	-	5 262
Gains ou Pertes nets des actifs financiers	-	5 262
Charges et produits des autres activités	-	-
Sous-total	98 768	132 583
PRODUIT NET BANCAIRE	-	33 815

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

La rubrique « charges et produits sur immeubles de placement » comprend les activités hôtelières qui peuvent être synthétisées comme suit :

En milliers d'Euros

	Charges	Produits
Production vendue	-	6 108
Achats et autres frais administratifs	4 196	-
Impôts	144	-
Rémunération du personnel	917	-
TOTAL	5 257	6 108

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

En milliers d'Euros

	31/12/11
Dividendes	5 431
Provision dépréciation titres	114
Produits ou Pertes nets sur cession et valorisation d'actifs financiers disponibles à la vente	-55
Sous-total	5 262
Gains ou pertes nets des instruments financiers à la juste valeur	- 1 359
Sous-total	- 1 359
TOTAL	3 903

4-3 Variation de valeur des instruments financiers

En milliers d'Euros

	31/12/09	31/12/10	31/12/10 Impôt différé	31/12/10	31/12/11	31/12/11 Impôt différé	31/12/11
Variation comptabilisée par le compte de résultat	1 474	- 1 376	393	- 983	- 1 359	264	- 1 095
Actifs financiers disponibles à la vente (cession effective)							
Produits	1 796	164	- 54	110	-	-	-
Charges	-	-	-	-	-	-	-
Instruments de taux d'intérêts							
Produits	- 322	1 540	447	1 093	- 1 359	264	- 1 095
Charges	366	1 555	452	1 103	1 425	-286	1 139
Part inefficace des swaps de couverture							
Charges	- 44	15	- 5	10	-	-	-
Produits	-	-	-	-	66	22	44

En milliers d'Euros

	Réserves recyclables nettes 31/12/09	Réserves recyclables nettes 31/12/10	Réserve brute 31/12/11	Impôt	Réserves recyclables nettes 31/12/11	Variation des réserves recyclables 31/12/11
Variation comptabilisée par les capitaux propres	- 2 449	4 503	4 190	309	3 881	- 622
Actifs financiers disponibles à la vente	2 018	5 434	10 627	- 1 725	8 902	3 468
Instruments de taux d'intérêts	- 5 076	- 2 524	- 7 999	1 416	- 6 583	- 4 059
Part efficace des swaps de couverture	- 5 076	- 2 352	- 7 655	1 416	- 6 239	- 3 887
Part efficace des caps de couverture	-	- 172	- 344	-	- 344	- 172
Variation comptabilisée par les capitaux propres des sociétés consolidées par mise en équivalence	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers disponibles à la vente ⁽¹⁾	609	1 594	1 603	-	1 603	9
Instruments de taux d'intérêts	-	-	- 41	-	- 41	- 41

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

La ventilation est la suivante :

En milliers d'Euros

	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011
Rémunération du personnel	2 616	3 068	2 636
Autres frais administratifs	977	2 165	2 339
Jetons de présence	170	172	172
Impôts	893	952	856
TOTAL	4 656	6 357	6 003

4-5 Coût du risque

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

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

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

4-6 Fiscalité (K€)

L'impôt sur les sociétés se ventile comme suit au 31/12/2011 :

En milliers d'Euros

● IS exigible	8 785
● Variation d'impôts différés	- 1 497
● Impôts sur les sociétés	7 288

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.

En milliers d'Euros

	Résultat comptable
Secteur exonéré	811
Secteur soumis au taux réduit	-
Secteur soumis au taux de droit commun	22 139
TOTAL	22 950

Un impôt différé actif de 5 727 K€ a été constaté sur les charges présentant un décalage fiscal (ORGANIC, Participation, Instruments financiers ; cf. § 2-7), ainsi qu'un impôt différé passif sur les retraitements de crédit-bail et de consolidation : 3 272 K€ (cf. § 2-12)

(1) Le montant des réserves recyclables constituées au 31.12.2008 par les sociétés consolidées par mise en équivalence s'élevaient à 2 307 K€ et étaient classées au passif du bilan dans la rubrique « réserves consolidées ». Ce montant ainsi que les variations de la période ont été reclassés au 31.12.2009 dans la rubrique « gains ou pertes latents ou différés ». (Cf. §5)

Explication de la charge de l'impôt

	<i>En milliers d'Euros</i>
● Résultat net comptable	22 950
● Impôt société	7 288
● Résultat net comptable avant IS	30 238
● Impôt théorique	10 079
● Impôt constaté	7 288
Écart constaté	2 791
Explication de l'écart	
● Existence d'un secteur exonéré	811
● Impôt théorique sur ce montant	270
● Déduction de report des déficits antérieurs de filiales	32
● Variation liée notamment à l'assujettissement partiel d'instruments financiers	264
● Variations diverses	- 78
● Variations aux différences permanentes	859
● Variation liée notamment à la mise en équivalence de PHRV	836
● Variation liée à l'assujettissement à l'impôt allemand des filiales allemandes (-251 impôt allemand +impôt théorique : 860 = + 608)	608
TOTAL	2 791

■ 5. État du résultat global et tableau de variation des capitaux propres (K€)

En application de la norme IAS 1 révisée, l'exercice 2009 fut 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 31.12.2008 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 31.12.2008 a été reclassé au 31.12.2009 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 ;
- 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

	Brut	Impôt	Net
Résultat de la période / de l'exercice	30 238	- 7 288	22 950
Autres éléments du résultat global :			
● mouvements sur actifs disponibles à la vente	5 193	-1 725	3 468
● mouvements sur instruments de taux	- 5 475	1 416	- 4 059
● quote-part dans les autres éléments du résultat global des entreprises associées	- 32	-	- 32
Résultat global pour la période / l'exercice	29 924	- 7 597	22 327
Dont résultat global attribuable aux :			
● actionnaires de la société mère	-	-	21 410
● intérêts minoritaires	-	-	917

■ 6. Secteurs opérationnels (K€)

6-1 Niveau 1 : par secteur d'activité (K€)

COFITEM-COFIMUR est un Établissement de crédit dont l'activité principale consiste dans la réalisation d'opérations de crédit-bail immobilier retraitées en prêts à la clientèle. 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.

En milliers d'Euros

	Prêts à la clientèle (crédit-bail)	Immeubles de placement
Produits d'exploitation	94 575	32 503
Produits d'exploitation	81 776	30 241
Autres produits	738	1 042
Reprises de dépréciations et provisions	12 061	1 220
Charges d'exploitation	60 164	16 429
Dotations aux amortissements	35 457	4 511
Dotations aux provisions	4 004	1 046
Autres charges	20 703	10 872
Charges générales d'exploitation	4 541	1 464
Coût de la dette	11 571	9 003
Résultat d'exploitation avant amortissement immobilisations	18 301	5 607
Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles		- 116
Produits nets sur instruments financiers		- 1 359
Produits nets sur actifs financiers disponibles à la vente		5 262
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AU COMPTE DE RÉSULTAT		27 695
Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence		2 509
Autres gains sur actifs		34
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		30 238

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 15 576 K€ et celui de l'activité sur immeubles de placement de 8 332 K€.

6-2 Niveau 2 : par secteur géographique (K€)

En milliers d'Euros

	Crédit-bail	Immeubles de placement
Répartition des principaux actifs (VNC)	509 617	301 208
Paris – Neuilly-Sur-Seine	83 899	195 146
Région parisienne	222 185	64 192
Province	203 533	32 585
Berlin	-	9 285

6-3 Information sectorielle complémentaire (K€)

Actifs et passifs sectoriels :

En milliers d'Euros

	Crédit-bail	Immeubles de Placement
Valeur nette comptable des actifs sectoriels	509 617	301 208
Valeur nette comptable des passifs sectoriels	626 035	84 646
Dépôts de garantie reçus	6 357	2 000
Accroissements des actifs sectoriels	14 678	727

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

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

En %

	Restauration	Distribution	Hôtellerie	Bureaux	Locaux technologiques	Matériel	Divers	TOTAL
Crédit-bail	25,88	1,23	11,52	58,01	0,25	3,12	-	100
Immeubles de placement	0,33	0,98	5,46	43,49	49,74	-	-	100

Répartition par secteur d'activité des provisions sur créances (en %) :

En %

	Restauration	Distribution	Hôtellerie	Bureaux	Locaux technologiques	Matériel	Divers	TOTAL
Crédit-bail	33,61	0,06	8,43	53,24	0,12	4,55	-	100
Immeubles de placement	-	0,68	2,38	51,08	45,86	-	-	100

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

■ 7. Autres informations

7-1 Effectif et rémunérations

L'effectif du groupe (hors activité hôtelière) s'établit à 14 personnes au 31/12/2011 (3 dirigeants, 4 cadres et 7 employés), contre 13 salariés au 31 décembre 2010.

Le personnel relatif à l'activité hôtelière (dont la charge est enregistrée au poste « charges des autres activités » (Cf. note 4.1) s'établit à 24 personnes (3 cadres, 1 agent de maîtrise, 17 employés et 3 apprentis).

La Société a mis en place une prime de retraite bénéficiant à l'ensemble des salariés de la maison mère et des mandataires sociaux. La provision pour indemnités de départ à la retraite s'élève à 1 199 K€ au 31/12/2011 charges sociales comprises, contre 1 002 K€ au 31 décembre 2010. La provision est ajustée chaque année en fonction de l'évolution des salaires constatée 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 ;
- 6 mois de salaire pour les salariés de moins de 50 ans et ayant 10 ans d'ancienneté, proportionnellement à l'ancienneté.

Cette provision est comptabilisée dans un compte de provision pour charges.

Il n'existe pas d'actif de couverture.

Les sommes allouées aux organes d'administration et de direction de la société mère se sont élevées à 957 K€ au 31 décembre 2011 (172 K€ de jetons de présence et 785 K€ de rémunération des dirigeants), contre 1 171 K€ au 31 décembre 2010.

7-2 Rémunérations sur base d'actions

Le personnel ne dispose plus au 31/12/2011 d'options d'achat d'actions de la Société.

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 ont bénéficié de 10 432 actions attribuées gratuitement. Une attribution de 1 900 actions gratuites a eu lieu en juillet 2010 et 600 en décembre 2011.

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

HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS		
	Plan n°5	Plan n° 8
Date de l'Assemblée Générale	14 mai 1997	30 mars 2006
Nombre total d'options d'achat d'actions du plan	50 000	10 000
Dates du Conseil d'Administration	01/08/97 22/10/02 01/02/06	Ce plan qui n'a pas été mis en œuvre est arrivé à échéance. Le Conseil ne pouvait consentir les options que dans un délai de 38 mois à compter de l'Assemblée Générale.
Nombre total d'actions pouvant être achetées :	50 000	
• par les mandataires sociaux	47 000	
Luc GUINEFORT	27 000	
Olivier RICHÉ	15 500	
Guy DE SOUCY	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 2011	50 000	
Nombre cumulé d'options annulées ou caduques	-	
Options d'achat d'actions restant à exercer	-	

7-3 Titres non consolidés détenus à plus de 10 %

Société	% Détention directe et indirecte	Résultat dernier clos (k€)	Date d'arrêté	Juste valeur
SAS LA ROTONDE	51,00 %	- 1 163 ⁽¹⁾	31/12/2011	255 K€
FONCIÈRE PARIS FRANCE	18,52 %	11 821	31/12/2010	35 127 K€
VILLETTE FOOD	50,00 %	168	31/12/2010	5 K€

7-4 Honoraires versés aux Commissaires aux Comptes

Le montant total des honoraires relatifs au contrôle légal des comptes versé en 2011 aux Commissaires aux Comptes de la société mère et des filiales s'élève à : 173 062 € TTC.

(1) Ce résultat négatif est dû à un début d'activité au 4^e trimestre 2011.

Annexe aux comptes sociaux au 31 décembre 2011

■ 1- Cadre juridique et faits marquants de l'exercice

1-1 Cadre Juridique

COFITEM-COFIMUR est le résultat de la fusion intervenue entre COFITEM, société de crédit-bail SICOMI et COFIMUR, société de crédit-bail non SICOMI.

Dans le cadre de son activité de crédit-bail, COFITEM-COFIMUR 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.

En contrepartie de cette exonération, la Société est tenue de distribuer un dividende égal au moins à 85 % du bénéfice net exonéré.

Aux termes de la réglementation qui s'applique à compter du 1^{er} janvier 1996, les nouveaux contrats de crédit-bail ne sont plus, désormais, exonérés de l'impôt sur les sociétés et l'amortissement des nouveaux contrats suit les règles de droit commun. Une provision dite « article 57 » est constituée pour les éléments non amortissables.

En tant qu'ancienne SICOMI ayant conservé son statut jusqu'au 31 décembre 1995, COFITEM-COFIMUR a décidé d'opter pour la possibilité offerte par la réglementation de calquer l'amortissement fiscal sur l'amortissement financier pour les contrats signés à compter du 1^{er} janvier 1996.

Elle a opté pour l'amortissement financier pour les contrats signés à compter du 1^{er} janvier 2000.

COFITEM-COFIMUR a absorbé en 2003 par voie de fusion RESTAURATION-INVESTISSEMENT, société de crédit-bail ancienne SICOMI spécialisée dans le financement de chaînes de restaurants.

COFITEM-COFIMUR a acquis en 2005 la branche complète d'activité de crédit bail de SIIC de PARIS 8^e.

COFITEM-COFIMUR a acquis en décembre 2006 (avec effet rétroactif au 1^{er} juillet) le portefeuille de contrats de crédit-bail immobilier de SIIC de PARIS, d'une valeur financière de 142 M€. Cette acquisition a été réalisée à travers une opération d'apport de branche complète d'activité rémunérée par l'émission de 7 779 actions.

1-2 Faits marquants de l'exercice

COFITEM-COFIMUR a augmenté ses fonds propres de 12,1 M€ durant le premier semestre 2011 à la suite du paiement en actions d'une partie du dividende de l'exercice 2010.

■ 2- Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis et présentés selon les règles prescrites par le règlement n° 91-01 du Comité de Réglementation Bancaire, applicables au 1^{er} janvier 1993 modifié par le CRC 00-03.

COFITEM-COFIMUR applique à compter du 1^{er} janvier 2010 le règlement CRC 2009-03 du 3 décembre 2009 relatif à la comptabilisation des commissions reçues par un établissement de crédit et des coûts marginaux de transaction à l'occasion de l'octroi ou l'acquisition d'un concours. L'application de ce nouveau règlement n'a pas eu d'impact sur le résultat et la situation nette de COFITEM-COFIMUR sur la période.

COFITEM-COFIMUR applique à compter du 1^{er} janvier 2010 le règlement 2010-04 du 7 octobre 2010, relatif aux transactions entre parties liées et aux opérations non inscrites au bilan. L'application de ce nouveau règlement ne concerne pas COFITEM-COFIMUR sur la période.

2-1 Opérations de crédit-bail immobilier et mobilier

Le poste « crédit-bail » dont le détail est donné aux points 3.1 et suivants, regroupe les éléments suivants :

Immobilisations

La valeur brute des éléments de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine.

Les durées fiscales d'amortissement sont les suivantes :

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

Les amortissements fiscaux et comptables sont calculés pour obtenir un rendement constant en dehors du jeu de l'indexation (quand une indexation est prévue). Pour ce faire, l'amortissement est pratiqué suivant le barème financier, mais pour certains dossiers et pour les frais d'acquisition, l'amortissement fiscal excède l'amortissement financier générant ainsi une réserve latente nette. Au 31 décembre 2011, celle-ci s'élève à 194 K€.

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

La « provision article 64 », la « provision article 57 » ainsi que les provisions pour dépréciation des immeubles sont présentées en déduction du poste « crédit-bail » à l'actif du bilan dans la présentation établie suivant le règlement CRB n° 91-01.

COFITEM-COFIMUR pratique une politique d'indexation de ses contrats de crédit-bail. Le montant moyen d'indexation est de 10 % de la valeur des contrats. La référence est l'indice de la construction.

Immobilisations en cours

Les immobilisations en cours correspondent principalement au financement des opérations non encore mises en exploitation.

Créances rattachées

Les créances rattachées correspondent notamment aux loyers à recevoir.

Créances douteuses

Une créance est considérée comme douteuse en cas d'impayés 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.

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.

2-2 Opérations de location simple

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

En matière de location simple, COFITEM-COFIMUR pratique une politique classique d'indexation de ses loyers à 100%, assise sur l'évolution de l'indice de la construction. Des expertises externes ont été réalisées sur plus de 80% du patrimoine locatif au 31/12/2011. En l'absence d'expertise externe, les immeubles sont évalués sur la base des taux de capitalisation des loyers ci-dessous :

- 5,75 % pour les immeubles situés dans Paris et à Neuilly-Sur-Seine,
- 7,50 % pour les autres immeubles hébergeant un restaurant,
- 7,50 % pour tous les autres immeubles.

Pour l'amortissement de son patrimoine, COFITEM-COFIMUR a maintenu dans ses comptes sociaux la méthode du coût historique et applique depuis le 1^{er} janvier 2005 la méthode des composants conformément aux règlements CRC 2002-10 et 2004-06. Pour le premier exercice la Société a opté pour la méthode rétrospective.

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

	<u>Durée d'amortissement</u>
● Terrain	-
● Gros œuvre	30 ou 60 ans selon la nature de l'immeuble
● Façades & couverture	15 ou 35 ans selon la nature de l'immeuble
● Installations techniques	15 ou 25 ans selon la nature de l'immeuble
● Ravalement	15 ans
● Agencements	9 ans
● Climatisation	6 ans

Frais d'acquisition

Du 1^{er} janvier 2005 au 31 décembre 2007 COFITEM-COFIMUR incorporait aux valeurs brutes des immeubles de placement les frais d'acquisition exposés. Au cours de l'exercice 2008, la direction a considéré que cette pratique était inappropriée, notamment en ce qu'elle créait une distorsion par rapport à la pratique existant jusqu'au 31 décembre 2004. Il a donc été décidé d'enregistrer les frais d'acquisition en charge à compter de l'exercice 2008.

Au cours de la période allant du 1/1/2005 au 31/12/2007, les frais d'acquisition se sont révélés peu significatifs, à savoir 1 088 K€.

Au titre du changement de méthode intervenu en 2008, ces frais ont été constatés en diminution des réserves sociales pour un montant de 446 K€ (après déduction de l'impôt et des amortissements antérieurement pratiqués).

Créances douteuses

Une créance est considérée comme douteuse en cas d'impayés 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.

2-3 Instruments de couverture

COFITEM-COFIMUR a recours à des instruments de taux d'intérêt qui figurent de manière détaillée sous la rubrique 4-1.

Swaps de taux d'intérêt

Conformément aux règlements 88-02 et 90-15 du Comité de la Réglementation Comptable et à l'instruction 94-04 de la Commission Bancaire relatifs à la comptabilisation des opérations sur instrument financiers à termes de taux d'intérêt, il est précisé que les contrats conclus par la Société ont eu jusqu'à présent pour objet exclusif de gérer le risque de taux afférent à l'activité de crédit-bail et aux opérations de refinancement correspondantes. Les charges et les produits courus sur un même contrat font l'objet d'un enregistrement pour leur montant net.

Au sens de la réglementation précitée, les swaps conclus par la Société correspondent à des opérations de couverture affectée et ne donnent pas lieu à des valorisations de marché à inscrire au bilan. Néanmoins à titre indicatif, la valorisation des swaps s'élevaient à une valeur négative totale de 7 764 K€ au 31 décembre 2011 contre une valeur négative de 3 583K€ en 2010.

Caps

COFITEM-COFIMUR a recours à des opérations de caps, destinées à se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts et des lignes de crédit confirmées non utilisées contractés à des références variables. Les primes constitutives du prix d'achat des caps sont comptabilisées, pour leur totalité, en charges de l'exercice au cours duquel ces opérations sont initiées, les produits éventuels n'étant enregistrés qu'à l'occasion de leur encaissement effectif. Cette méthode permet notamment d'éviter de déprécier le montant des primes à étaler lorsque les taux baissent.

À titre indicatif, leur valorisation s'élevait au 31 décembre 2011 à 337 K€ contre une valorisation de 799 K€ au 31 décembre 2010.

Pour la prime du cap à départ différé versée le 22/07/2011, la charge a été étalée entre la date de paiement de la prime et la date d'effet du cap le 22/07/2013.

2-4 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 2011 :

	COFITEM-COFIMUR	PHRV	FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)
Sophie BEUVADEN	Présidente du Conseil d'Administration	Administrateur	Administrateur
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	Président du Conseil d'Administration	Président du Conseil d'Administration
Michel DUFIEF	Censeur	Censeur	Administrateur
Luc GUINEFORT	Administrateur	Administrateur	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.

3- Informations sur les postes du bilan

3-1 Variations des immobilisations en valeurs brutes

	31/12/09	31/12/10	Acquisitions	Diminutions	Transferts	31/12/11
Immobilisations en crédit-bail immobilier	741 850	716 681	86 527	117 874	- 1 385	683 949 ⁽¹⁾
Crédit-bail mobilier	12 110	13 790	6 244	3 019	- 2 369	14 646 ⁽²⁾
Immobilisations en location simple	178 051	149 180	12 083	2 591	- 349	158 323 ⁽³⁾
Immobilisations propres	1 254	1 360	28	11	-	1 377
TOTAL	933 265	881 011	104 882	123 495	- 4 103	858 295

En milliers d'Euros

Hors créances rattachées

Immobilisations en crédit-bail

Les montants des acquisitions correspondent à la construction ou à l'achat d'immeubles dans le cadre de nouveaux contrats.

Immobilisations en location simple

Les immobilisations brutes de location simple proviennent soit d'acquisitions, soit du patrimoine de crédit-bail transféré en location simple, conformément à la politique de la Société. Les immobilisations en cours comprennent principalement une opération en travaux.

Immobilisations propres

Les immobilisations propres 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.

(1) Dont immobilisations en cours : 41 650 K€ et immobilisations non louées : 1 630 K€

(2) Dont immobilisations en cours : 2 465 K€ et immobilisations non louées : 0 K€

(3) Dont immobilisations en cours : 15 393 K€

3-2 Variation des amortissements et provisions

En milliers d'Euros

	31/12/09	31/12/10	Acquisitions	Diminutions	Transferts	31/12/11
Immobilisations en crédit-bail immobilier	296 402	248 539	35 595	98 971	63	185 226 ⁽¹⁾
Immobilisations en crédit-bail mobilier	5 323	4 609	1 308	1 972	-	3 945
Immobilisations en location simple	46 831	36 615	3 176	1 299	-47	38 445 ⁽²⁾
Immobilisations propres	1 033	1 121	66	49	-	1 138
TOTAL	349 589	290 884	40 145	102 291	16	228 754

Hors provisions pour clients douteux et provisions à caractère financier

3-3 État récapitulatif des immobilisations au 31 décembre 2011

En milliers d'Euros

Libellé	Valeurs brutes	Amortissements et/ou provisions cumulées	Valeurs nettes comptables
Immobilisations en crédit-bail immobilier	683 949	185 226 ⁽³⁾	498 723 ⁽⁴⁾
Immobilisations en crédit bail mobilier	14 646	3 945 ⁽⁵⁾	10 701 ⁽⁶⁾
Immobilisations en location simple	158 323	38 445 ⁽⁷⁾	119 878 ⁽⁸⁾
Immobilisations propres	1 377	1 138	239
TOTAL	858 295	228 754	629 541

Hors créances rattachées et hors provisions pour clients douteux et provisions à caractère financier

3-4 Échéances de l'encours financier de crédit-bail

En milliers d'Euros

	D<=3mois	3m<D<=1an	1 an<D<=5ans	D>5ans	Total
Opérations de crédit-bail et assimilées	10 586	29 219	186 510	285 021	511 336

3-5 Créances

La décomposition des créances s'établit comme suit au 31 décembre 2011 :

En milliers d'Euros

	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes
<i>Créances rattachées (crédit-bail)</i>			
Produits à recevoir	579	-	579
Créances clients	1 331	-	1 331
Clients douteux	9 842	5 288	4 554
TOTAL	11 752	5 288	6 464
<i>Créances rattachées (location simple)</i>			
Produits à recevoir	102	-	102
Créances clients	216	-	216
Clients douteux	401	286	115
TOTAL	719	286	433
<i>Comptes de la clientèle ⁽⁹⁾</i>			
Prêts CBI	8 006	-	8 006
Créances douteuses CBI	5 558	2 812	2 746
Créances douteuses LS	234	198	36
TOTAL	13 798	3 010	10 788
<i>Autres actifs</i>	845	-	845

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

En milliers d'Euros

	D<=3mois	3m<D<=1an	1 an<D<=5ans	D>5ans	Total
Créances Clients Crédit-bail	579	1 331	4 554	-	6 464
Créances Clients location simple	102	216	115	-	433
Comptes de la clientèle	-	-	2 746	8 042	10 788
Autres actifs	285	23	188	349	845
TOTAL	966	1 570	7 603	8 391	18 530

(1) Dont provision art. 64 : 15 980 K€ et provision art. 57 : 3 392 K€

(2) Dont dotation pour dépréciation d'immeuble : 212 K€ et dont reprise sur dépréciation d'immeuble de 435 K€

(3) Dont provisions art. 64 et 57 : 19 372 K€ et provisions pour dépréciation : 581 K€

(4) Dont immobilisations en cours : 41 651 K€ et dont immobilisations non louées : 0 K€

(5) Dont provision pour dépréciation : 70 K€

(6) Dont immobilisations en cours : 2 465 K€

(7) Dont provisions sur immeubles : 771 K€

(8) Dont immobilisations en cours : 15 393 K€

(9) Ce poste comprend, en particulier, les comptes courants avec la clientèle ouverts au titre des opérations de crédit-bail immobilier. Ce compte courant fonctionne dans le cadre du déroulement normal de ces contrats.

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

Créances douteuses

	31/12/09	31/12/10	Acquisitions	Diminutions	31/12/11
Crédit-bail (y compris produit à recevoir douteux)	22 243	23 387	14 678	22 665	15 400
Location simple	2 339	1 838	727	1 930	635
Débiteurs divers	-	-	-	-	-
TOTAL	24 582	25 225	15 405	24 595	16 035

En milliers d'Euros

Provisions sur créances

	31/12/09	31/12/10	Dotations	Reprises/Transferts	31/12/11
Crédit-bail	14 488	16 165	3 223	11 289	8 099
Location simple	1 808	1 447	47	1 009	485
Débiteurs divers	-	-	-	-	-
TOTAL	16 296	17 612	3 270	12 298	8 584

En milliers d'Euros

Répartition par secteur d'activité des créances douteuses

	Restauration	Distribution	Hôtellerie	Bureaux	Locaux technologiques	Matériel	Divers	TOTAL
Crédit-bail	25,88	1,23	11,52	58,01	0,25	3,12	-	100
Immeubles de placement	0,33	0,98	5,46	43,49	49,74	-	-	100

En %

Répartition par secteur d'activité des provisions sur créances (1)

	Restauration	Distribution	Hôtellerie	Bureaux	Locaux technologiques	Matériel	Divers	TOTAL
Crédit-bail	33,61	0,06	8,43	53,24	0,12	4,55	0	100
Immeubles de placement	-	0,70	-	52,32	46,98	-	-	100

En %

3-6 Portefeuille titres

	Sociétés cotées (VNC)	Sociétés non cotées (VNC)	TOTAL
<i>Titres à revenu fixe</i>			
<i>Titres à revenu variable</i>			
Titres de participation et titres immobilisés de l'activité de portefeuille	106 303	36 334	142 637
Titres de placements	1 528	83	1 611
TOTAL	107 831	36 417	144 248
Créances rattachées	-	103 235	103 235
TOTAL	107 831	139 652	247 483

En milliers d'Euros

L'écart total entre la valeur nette comptable des titres de placement et leur valeur au dernier cours de Bourse est de + 1 776 K€.

Titres de participation et titres immobilisés de l'activité de portefeuille

Une valeur d'inventaire est calculée pour chaque titre à partir de différents éléments : cours de Bourse, valeur d'utilité, valeur économique. Lorsque cette valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'origine, une provision peut être constituée.

Les titres immobilisés de l'activité de portefeuille regroupent les parts et actions acquises dans le but d'en retirer, à plus ou moins longue échéance, une rentabilité satisfaisante. Les valeurs classées en TIAP correspondent d'une part à des titres de sociétés cotées qui exercent une activité similaire à celle de COFITEM-COFIMUR (ex-SICOMI), sociétés disposant d'un important patrimoine immobilier), et d'autre part à des titres de sociétés non cotées. Leur acquisition et leur gestion résultent d'une stratégie commune qui est conforme à l'objet social.

En terme de valorisation, il a été pris en considération les objectifs de détention de ces titres. Dans ce contexte la valeur d'inventaire est déterminée pour les titres cotés soit à partir de l'actif net réévalué au 31/12/2010, soit d'après le cours de Bourse au 31 décembre 2011 et, pour les sociétés non cotées, à la valeur historique.

(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.

Mouvements sur les titres de participation et titres immobilisés de l'activité de portefeuille

	31/12/09	31/12/10	Augmentation ou transfert	Cessions ou transfert	Moins valeurs de cession	Plus-values de cession	31/12/11
TITRES COTÉS							
Actions	86 491	99 053	11 287	-	-	-	110 340
(Provisions)	(12 422)	(8 371)	4 334	-	-	-	(4 037)
Valeur nette comptable titres cotés	74 069	90 682	15 621	-	-	-	106 303
TITRES NON COTÉS							
Actions	36 114	36 233	128	-	-	-	36 361
(Provisions)	-	-	(27)	-	-	-	(27)
Valeur nette comptable titres non cotés	36 114	36 233	101	-	-	-	36 334
Valeur nette comptable titres cotés et non cotés	110 183	126 915	15 722	-	-	-	142 637
ÉVALUATION							
Titres cotés	74 069	90 682	15 621	-	-	-	106 303
Titres non cotés	36 114	36 233	101	-	-	-	36 334
Valeur estimative totale	110 183	126 915	15 722	-	-	-	142 637

3-7 Actions propres

Les titres auto détenus par la Société représentent les actions conservées dans le cadre des autorisations données par les Assemblées Générales d'actionnaires pour l'acquisition ou la cession de ses propres actions, en vue de la régularisation des cours ou dans le cadre d'options d'achat d'actions ouvertes au personnel de la Société.

Au cours de l'exercice la Société a acquis 6 450 et a cédé 2 100 actions propres. Elle détenait à la clôture de cet exercice 9 326 actions acquises pour 580 K€ (dont 2 500 actions gratuites réservées au personnel et provisionnées à 100 % d'une valeur de 250 K€). La valeur boursière des 6 826 actions (soit 9 326 – 2500) au 31 décembre 2011 s'élevait à 580 K€. Ces actions propres sont comptabilisées dans les livres de la Société à leur coût d'acquisition net de provision.

3-8 Autres actifs et comptes de régularisation

Le poste « Autres actifs » comprend les éléments suivants :

	BRUT	PROVISION	NET
État	285	-	285
Partenaires	-	-	-
Débiteurs divers	17	-	17
Personnel	188	-	188
Dépôts de garantie	349	-	349
Fournisseurs	6	-	6
TOTAL	845	-	845

En milliers d'Euros

Les comptes de régularisation s'analysent comme suit :

● Produits à recevoir	50
● Charges constatées d'avance	437
● Impôts différés actif	587
● Prime d'émission d'emprunt	0
● Divers actifs en suspens	2
TOTAL	1 076

3-9 Emprunts et dettes financières

Autres emprunts

Au 31 décembre 2011, les emprunts auprès d'établissements financiers conclus à l'origine pour une durée à plus d'un an s'élevaient à 495 915 k€. La part de ces emprunts, remboursable à plus de cinq ans, s'élève à 27 200 K€ et la part remboursable à moins d'un an s'élève à 61 891 K€.

Ces emprunts ne sont pas garantis.

Tableau récapitulatif

	D<=3mois	3m<D<=1an	1 an<D<=5ans	D>5ans	Intérêts courus	Total	Dont total à taux variable
Comptes et emprunts à terme	95 649	106 242	405 824	23 200	1 905	632 820	630 915
Titres du marché interbancaire	-	-	-	5 000	204	5 204	5 000
Titres de créances négociables	-	-	-	-	-	-	-
Obligations	-	-	-	-	-	-	-

En milliers d'Euros

Soit (hors dettes rattachées) un total de 467 084 K€ à taux variable, qui font l'objet d'instruments de couverture.

3-10 Autres passifs et comptes de régularisation (K€)

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

● Dépôts de garantie reçus	6 994
● Comptes courants créditeurs de la clientèle	1 212
● Crédoeurs divers	5 416
TOTAL	13 622

Les comptes de régularisation comprennent les éléments suivants :

● Charges à payer	1 414
● Fournisseurs immobilisations : factures à recevoir	-
● Produits perçus d'avance	1 283
● Impôts différés passif	-
● Divers	269
TOTAL	2 965

3-11 Provisions

En milliers d'Euros

	31/12/10	Dotation	Reprise	Transfert	31/12/11
Variation des provisions sur immeubles et risques généraux					
Dépréciation des immeubles	1 159	433	413	-	1 179
FRBG	7 257	-	-	-	7 257
TOTAL	8 416	433	413	-	8 436
Variation des autres provisions					
Dépréciation des créances douteuses	17 614	3 270	12 300	-	8 584
Dépréciation des titres	8 950	2 167	5 381	-	5 736
Provisions pour risques et charges ⁽¹⁾	2 914	267	970	1 002	3 213
Provision pour impôts sur plus-value à long terme	-	-	-	-	-
TOTAL	29 478	5 704	18 651	1 002	17 533
TOTAL GÉNÉRAL	37 894	6 137	19 064	1 002	25 969

Le montant non utilisé et repris au cours de l'exercice s'élève à 11 950 K€ et le montant utilisé est de 7 114 K€.

3-12 Capital social – Variation des capitaux propres

Capital social

Depuis la conversion du capital social en euros, le capital social de COFITEM-COFIMUR était représenté par 2 907 314 actions de 15 € chacune soit 43 609 710 € ; après la fusion absorption de RESTAURATION-INVESTISSEMENT le capital social est représenté par 3 195 471 actions de 15 € soit 47 932 065 € et en 2005 après la distribution du résultat en actions et la rémunération de l'apport de branche de SIIC de PARIS 8^e, le capital se compose de 3 401 986 actions de 15 € soit il s'élève à 51 029 790 €. Au 31/12/2006, après paiement du dividende en actions et rémunération de deux apports, dont la branche complète d'activité de crédit bail de SIIC de Paris, le capital se compose de 4 052 566 actions de 15 €, soit il s'élève à 60 788 490 €. Au 31/12/2007, après paiement du dividende en actions le capital se compose de 4 150 047 actions de 15 € : le capital s'élève à 62 250 705 €. Au 31/12/2011, après paiement du dividende en actions, le capital se compose de 4 288 169 actions de 15 € : le capital s'élève à 64 322 535 €.

Évolution au cours des 5 derniers exercices

Année	Actions	Valeur Nominale	Prime d'émission/ou d'apport	Capital	Nombre d'actions
2006	Création de 97 738 actions suite au paiement du dividende par action	15 €	77,4 €	52 495 860 €	3 499 724
	Création de 41 000 actions suite à l'apport d'un immeuble à Créteil	15 €	85 €	53 110 860 €	3 540 724
	Création de 504 063 actions lors d'une augmentation du capital en numéraire	15 €	83 €	60 671 805 €	4 044 787
	Création de 7 779 actions suite à l'apport de branche de SIIC de Paris	15 €	83 €	60 788 490 €	4 052 566
2007	Création de 97 481 actions suite au paiement du dividende par action	15 €	89,7 €	62 250 705 €	4 150 047
2008/2009/2010	Néant	-	-	-	-
2011	Création de 138 122 actions suite au paiement du dividende en action	15 €	7,52 €	64 322 535 €	4 288 169

(1) Ce poste a été affecté par des provisions sur des opérations de crédit bail (+ 0,7 M€)

Réserves

En milliers d'Euros

	31/12/09	31/12/10	31/12/11
Réserve légale	6 225	6 225	6 225
Réserve facultative	1 814	1 814	1 814
Autres réserves	9 375	9 375	9 375
Réserve pour risques généraux	17 497	17 497	17 497
TOTAL	34 911	34 911	34 911

Variation des fonds propres (K€)

Fonds propres au 1^{er} janvier 2011 (y compris FRBG) 232 440

- Résultat 2010 21 372
- (Dividendes nets distribués) - 20 750
- Augmentation de capital liée au paiement de dividendes en actions 12 088
- Dividende sur actions propres 31
- Autres (Changement de méthode frais d'acquisition passés en charges)

Fonds propres au 31 décembre 2011 avant résultat 245 182

Fonds propres après distribution du résultat de l'exercice* (K€)

- Capital 64 324
- Primes d'émission, de fusion et d'apport 106 597
- Réserves 36 015
- FRBG 7 257
- Report à nouveau 30 993

TOTAL 245 185

*Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires

Bénéfice par action – Dilution

Des éventuelles levées d'options d'achat d'actions par le personnel sont sans effet de dilution sur le résultat, COFITEM-COFIMUR détenant un nombre suffisant d'actions propres.

	Plan n°6 ⁽¹⁾	Plan n°7 ⁽²⁾	Plan n°8 ⁽³⁾
Date de l'Assemblée	29/04/94	24/04/97	30/03/06
Date du Conseil d'Administration	28/10/94	01/08/97 04/11/98	- -
Nombre total d'actions autorisées	10 416	18 666	10 000
<i>Pouvant être achetées par mandataires sociaux</i>			
<i>Pouvant être achetées par les salariés</i>			
Nombre de dirigeants concernés	3	3	-
Nombre de salariés concernés	-	-	-
Prix de souscription	36,58 €	36,58 €	-
Nombre d'actions acquises au 31/12/10	10 416	18 666	-
Nombre d'options restant à exercer	-	-	0

Les cinq premiers plans sont arrivés à échéance au cours des exercices précédents.

La date de départ de chaque plan correspond à la date du Conseil d'Administration qui en a arrêté les modalités. La durée de chaque plan est de 10 ans, sauf indication contraire.

(1) Plan d'achat d'actions de l'ex RESTAURATION-INVESTISSEMENT.

(2) Plan de souscription d'actions de l'ex RESTAURATION-INVESTISSEMENT.

(3) Plan de souscription jamais mis en œuvre : le délai de 38 mois accordé par l'Assemblée a été dépassé, le Conseil ne pouvait donc plus consentir les options.

3-13 Intérêts à recevoir et intérêts à payer

En milliers d'Euros

	31/12/10	31/12/11
Intérêts à recevoir		
• sur créances auprès des établissements crédit à vue	15	33
• sur créances auprès des établissements crédit à terme	-	-
• sur clientèle	1	37
Intérêts à payer		
• sur autres passifs	135	-
• sur dettes auprès des établissements de crédit à vue	5	46
• sur dettes auprès des établissements de crédit à terme	1 077	1 905
• sur marché interbancaire et titres de créances négociables	373	204
• sur obligations	-	-

■ 4- Informations sur le hors-bilan

Les engagements hors-bilan se composent de :

En milliers d'Euros

	REÇUS	DONNÉS
Positions taux fixes / taux variables	275 000	275 000
Caps	211 000	-
Engagements de financement reçus d'établissements de crédit	19 000	-
Engagements de financement en crédit-bail et en location simple	-	17 642
Engagements de garantie d'établissements de crédit	-	-

4-1 Opérations sur instruments financiers à terme

Ces opérations sont principalement destinées à couvrir les fluctuations de taux sur les emprunts contractés à taux variable.

Au 31/12/2011, les couvertures utilisées sont les suivantes :

Swaps de taux

En milliers d'Euros

Nature de l'opération	Date	Durée	Montants reçus	Montants donnés
EURIBOR 3 M/3,69	03/04	8	25 000	25 000
EURIBOR 3 M/3,805	10/04	9	25 000	25 000
EURIBOR 3 M/3,505	12/04	9	25 000	25 000
EURIBOR 3 M/2,955	08/05	7	20 000	20 000
EURIBOR 3 M/2,0375	07/10	5	25 000	25 000
EURIBOR 3 M/2,00	08/10	5	25 000	25 000
EURIBOR 3 M/1,835	08/10	5	25 000	25 000
EURIBOR 3M/2,84 DÉPART DIFFÉRÉ	07/13	3	30 000	30 000
EURIBOR 3M/2,785 DÉPART DIFFÉRÉ	07/13	3	30 000	30 000
EURIBOR 3M/2,775 DÉPART DIFFÉRÉ	07/13	3	20 000	20 000
EURIBOR 3M/2,555 DÉPART DIFFÉRÉ	08/13	3	25 000	25 000

Ces opérations constituent des engagements reçus de 275 000 K€ et des engagements donnés de 275 000 K€.

À titre indicatif, la valeur de ces swaps au 31/12/2011 étaient de - 7 764 K€.

Caps (K€)

En milliers d'Euros

Nature de l'opération	Date	Durée	Montants reçus
EURIBOR 3 M /2,90	08/05	7	10 000
EURIBOR 3 M /2,90	08/05	7	10 000
EURIBOR 3 M /3,25	12/08	5	10 000
EURIBOR 3 M /3,25	04/09	5	30 000
EURIBOR 3 M /3,25	05/09	5	20 000
EURIBOR 3 M /3,25	09/09	4	30 000
EURIBOR 3 M /3,50	10/09	4	20 000
EURIBOR 3 M /3,25	12/09	4	20 000
EURIBOR 3 M /3,50	04/10	4	20 000
EURIBOR 3 M /3,50	03/11	5	11 000
EURIBOR 3M/3,50 DÉPART DIFFÉRÉ	07/13	3	30 000
TOTAL	-	-	21 1000

Ces opérations constituent des engagements reçus de 211 000 K€. Le coût d'acquisition de ces caps est entièrement passé en charge de l'exercice même si la couverture porte sur les exercices futurs. À titre indicatif, la valeur de ces caps au 31 décembre 2011 était de 337 K€.

4-2 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.

4-3 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 de deux établissements de crédit pour respecter la réglementation en matière de division des risques.

■ 5- Informations sur le résultat

5-1 Résultats sur opérations sur titres

En milliers d'Euros

	Charges	Produits
Revenus variables		
• sur titres de placements	-	113
• sur titres immobilisés	-	8 333
TOTAL	-	8 446
Ventilation des opérations sur titres		
• sur titres de placement +/- value	-	68
• sur actions propres	33	-
• sur titres immobilisés +/-value	-	-
• provision ou reprise de provision	1 695	5 381
• provision sur titres participation +/-value	472	-
TOTAL	2 200	5 449

5-2 Dotation et reprise de provisions

En milliers d'Euros

	Dotations	Reprises
Dépréciation des créances douteuses	3 270	12 300
Dépréciation des immeubles	770	413
Dépréciation des titres	2 167	5 381
Autres risques et charges ⁽¹⁾	267	970
TOTAL	6 474	19 064

(1) Ce poste a été affecté par des provisions sur des opérations de crédit bail (+ 0,7 M€).

5-3 Effet comptable de la constitution d'un patrimoine de location simple

L'impact de la location simple sur le résultat de la Société peut être interprété différemment selon que l'on considère que cette activité génère des frais financiers correspondant (dans ce cas elle pèse sur le résultat), ou selon qu'elle est financée par affectation de fonds propres (dans ce cas elle contribue symboliquement au résultat).

En milliers d'Euros

Charges		Produits	
Frais sur immeubles refacturés	1 818	Charges rétrocedées	1 818
Frais sur immeubles non refacturés	1 196	Loyers	11 245
Dotations, amortissements, provisions	3 130	Reprises sur provisions et amortissements	436
Dotations aux créances douteuses	47	Produits divers	11
Autres charges diverses	800	Reprises sur provisions pour créances	1 009
Cession Immeuble	106	Cession Immeuble	216
TOTAL	7 097		14 735

5-4 Frais de personnel et autres frais administratifs

La ventilation des frais de personnel est la suivante :

En milliers d'Euros

	31/12/09	31/12/10	31/12/11
Rémunération du personnel	1 504	1 698	1 533
Charges sociales et fiscales	1 104	1 370	1 104
TOTAL	2 608	3 068	2 637

Les autres frais administratifs se décomposent comme suit, en 2011 (K€) :

- Fournitures et services extérieurs 1 873
- Impôts 783
- Transports et déplacements 72
- Frais divers de gestion 172

TOTAL 2 900

L'ensemble des frais de personnel et autres frais administratifs, hors impôts et charges exceptionnelles, représente 5 537K€ soit 0,60 % des actifs gérés, pourcentage inférieur à la moyenne des sociétés du secteur.

5-5 Résultat exceptionnel

Ce poste est constitué des éléments non récurrents de l'activité afin de ne pas fausser la comparabilité des exercices. Sont notamment concernés les charges et produits sur exercices antérieurs ainsi que les éléments à caractère exceptionnel ne relevant pas de l'activité courante de l'établissement.

5-6 Fiscalité

La Société a deux secteurs d'imposition. Le secteur exonéré d'impôt sur les sociétés pour les opérations de crédit-bail antérieures au 31 décembre 1995 et le secteur soumis à l'impôt sur les sociétés pour les opérations de location simple, les opérations signées à compter du 1^{er} janvier 1996 et les opérations issues de la fusion avec COFIMUR et RESTAURATION INVESTISSEMENT ainsi que celles issues de l'apport de branche de SIIC de Paris 8^e.

En milliers d'Euros

	Résultat fiscal	Résultat comptable
Secteur exonéré	811	811
Plus-value LT soumise à 16,5 %	-	-
Secteur soumis à 33,33 %	22 843	21 277
TOTAL	23 654	22 088

6- Autres informations

6-1 Effectif et rémunérations

L'effectif moyen de la Société s'établit à 14 salariés au 31 décembre 2011 (3 dirigeants, 4 cadres, 7 employés) ; il était de 13 salariés au 31 décembre 2010.

Les indemnités pour départ à la retraite s'élevaient à 1 199 K€ au 31 décembre 2011 contre 1 002 K€ au 31 décembre 2010. Cette dotation a été ajustée pour faire face au coût probable des départs en retraite.

Le personnel ne dispose plus au 31 décembre 2011 d'options d'achat d'actions de la Société.

Les salariés de la Société bénéficient d'un Plan d'Épargne d'Entreprise, ainsi que d'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 ont bénéficié de 10 432 actions gratuites attribuées gratuitement. Une attribution de 1900 actions gratuites a eu lieu en juillet 2010 et 600 en décembre 2011. Il en est fait rapport dans un document spécifique.

Les sommes allouées aux organes d'administration et de direction se sont élevées au 31 décembre 2011 à 957 K€ (jetons de présence de 172 K€, rémunérations des dirigeants 785 K€) contre 1 171 K€ au 31 décembre 2010.

6-2 Honoraires des Commissaires aux Comptes

Le montant des honoraires des Commissaires aux Comptes versé de l'exercice 2011 s'est élevé à 146 706 €.

■ 7- Filiales et participations (K€)

FILIALES FRANÇAISES

	Part détenue	Valeur brute en K€	VNC en K€	Capitaux propres (avant résultat)	Résultat dernier exercice (2011)	Engagements hors bilan	Prêts	Dividendes reçus	Intérêts Reçus
SA FONCIÈRE COFITEM (ex SC DU MONT DE MARS)	99,71 %	17 764	17 764	17 958	546	10 000	6 806	-	115
PHRV	31,14 %	15 957	15 957	156 504	8 686	-	5 000	2 678	101
HÔTELIÈRE DE LA VILLETTE	99,99 %	1 150	1 150	1 313	369	-	14 065	652	243
SCI COFITEM BOULOGNE	99,99 %	9,99	9,99	10	- 337	-	31 541	-	332
SCI COFITEM LEVALLOIS	99,99 %	9,99	9,99	10	1 263	-	19 598	-	297
SAS HÔTELIÈRE BOULOGNE	100 %	150	150	142	- 40	-	350	-	1
SCI ST PÈRES FLEURY	32,5 %	975	975	3 000	1 458	-	6 677	-	98
LA VILLETTE FOOD	50 %	5	5	312	111	-	-	40	-
SAS LA ROTONDE	51 %	255	255	500	- 1 163	-	-	-	8
SCI COFITEM DUNKERQUE	1 %	1	1	100	- 115	5 858	-	-	-

FILIALES ALLEMANDES

COFITEM TAUBENSTRASSE 1 (qui détient 100 % de COFITEM TAUBENSTRASSE 2)	100 %	27,50	-	0	- 6	-	8 734	-	-
COFITEM BERNBURGER 1 (qui détient 94 % de COFITEM BERNBURGER 2)	100 %	27,50	27,50	0	- 6	-	3 941	-	-
COFITEM JACOBSTRASSE 1 (qui détient 100 % de COFITEM JACOBSTRASSE 2)	100 %	27,50	27,50	16	71	-	8 259	-	-

Table de concordance du Document de Référence

N° DE RUBRIQUE ⁽¹⁾	INFORMATIONS	RAPPORT ANNUEL Pages
1	PERSONNES RESPONSABLES	98
2	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	7
3	INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	9-10, 28
4	FACTEURS DE RISQUE	45-48
5	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	
	Histoire et évolution de la Société	8, 34-35
	Investissements	12-16, 18-19, 61
6	APERCU DES ACTIVITÉS	
	Principales activités	8, 12-16, 18-19
	Principaux marchés	8, 12-16, 18-19
7	ORGANIGRAMME	6-7, 28, 34-35
8	PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS	12-14
9	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT	
	Situation financière	9, 18-20, 26-27, 28-29
	Résultat d'exploitation	10, 18-20, 25, 30
10	TRÉSORERIE ET CAPITAUX	9, 20, 31-32
11	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	61
12	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	18-21
13	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	-
14	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GÉNÉRALE	6-7, 21, 36-45
15	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES	44, 50-56
16	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	43-45
17	SALARIÉS	7, 50-56, 84, 95
18	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	6, 20-21, 59
19	OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS	34-35, 73, 87
20	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR	
	Informations financières historiques ⁽²⁾	25-32, 67-96
	Informations financières pro-forma	-
	États financiers	25-32
	Vérifications des informations financières historiques annuelles	64-65
	Date des dernières informations financières	-
	Informations financières intermédiaires et autres	-
	Politique de distribution des dividendes	10, 19, 35
	Procédures judiciaires ou d'arbitrage	61
	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	61
21	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	
	Capital social	6, 57-59
	Acte constitutif et statuts	34
22	CONTRATS IMPORTANTS	47
23	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS.	63-66
23	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	34, 61
25	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	15-16, 28, 35, 68, 96

(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 2009 figurant aux pages 10 à 38 du Document de Référence de l'exercice 2009 déposé auprès de l'AMF le 19 mars 2010.

- Les comptes consolidés et sociaux et les rapports des contrôleurs légaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2010 figurant aux pages 24 à 31 et 66 à 82 du Document de Référence de l'exercice 2010 déposé auprès de l'AMF le 5 avril 2011.

Attestation de la personne responsable du Document de Référence

Personne responsable du Document de Référence

Sophie BEUVADEN, Présidente 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 64 (comptes sociaux) et 65 (comptes consolidés).

Les informations financières historiques présentées dans le Document de Référence déposé à l'AMF le 19 mars 2010 sous le numéro D.10-0126 relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux des comptes dont le rapport sur les comptes consolidés figurant en page 37 contient une observation.

Les informations financières historiques présentées dans le Document de Référence déposé à l'AMF le 5 avril 2011 sous le numéro D.11-0242 relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010 ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux des comptes dont le rapport général figurant en page 62 contient une observation».

Sophie BEUVADEN

Le 11 avril 2012



AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

Le présent Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 11 avril 2012, conformément à l'article 212-13 de son Règlement Général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce Document de Référence a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité des signataires.



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