

**FONCIERE DE PARIS SIIC
(ex COFITEM - COFIMUR SA)**

Siège Social : 43, rue Saint Dominique - 75007 Paris

Société Anonyme au capital de 64 322 535 €

N°Siren : 331 250 472

**Rapport des Commissaires aux Comptes
sur les Comptes Consolidés**

Exercice de six mois clos le 30 juin 2013

SAINT-HONORE SEREG

140, RUE DU FAUBOURG SAINT HONORE – 75008 PARIS
TEL : +33 (0) 1 56 69 39 93 - FAX : +33 (0) 1 56 69 39 70

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
CAPITAL DE 150 000 EUROS – RCS PARIS 322 452 061

MAZARS

SIEGE SOCIAL : 61, RUE HENRI REGNAULT - 92400 COURBEVOIE
TEL : +33 (0) 1 49 97 60 00 - FAX : +33 (0) 1 49 97 60 01

SOCIETE ANONYME D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
CAPITAL DE 8 320 000 EUROS - RCS NANTERRE B 784 824 153

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 de six mois clos le 30 juin 2013 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Foncière de Paris SIIC (ex 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.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Evénements marquants de la période » de l'annexe aux comptes détaillant les raisons du changement de format de présentation des comptes consolidés.

II - Justification des appréciations

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

- Le patrimoine locatif fait l'objet de procédure d'évaluation par des experts immobiliers indépendants. 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.

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 Paris et Courbevoie, le 1^{er} août 2013

Les Commissaires aux Comptes

SAINT-HONORE SEREG

Denis Van Strien

MAZARS

Anne Veaute

COMPTES CONSOLIDES AU 30 juin 2013 (normes IFRS)

Bilan consolidé au 30 juin 2013 (normes IFRS)

En milliers d'Euros

ACTIF	Notes	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2.4	164	181	287
Immeubles de placement	2.2	242 028	239 635	251 782
Immobilisations d'exploitation hôtelière	2.3	52 124	51 947	48 922
Immobilisations de crédit bail	2.1			
Immobilisations de crédit bail mobilier		7 261	8 426	10 701
Immobilisations de crédit bail immobilier		464 417	478 125	498 916
Immobilisations Financières crédit bail		5 902	6 503	5 753
Immobilisations d'exploitation	2.1.2	382	355	1 482
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	2.4	772 114	784 990	817 556
Titres mis en équivalence	2.5	101 066	120 081	53 507
Titres et créances détenues jusqu'à l'échéance		31	26	542
Valeurs mobilières disponibles à la vente		75 451	76 292	125 965
Instruments de taux d'intérêt (caps et swap)	2.15	65	23	495
Impôt différé actif	2.7	4 833	5 372	5 727
Autres créances	2.7	13 661	7 991	5 000
AUTRES ACTIFS NON COURANT		195 107	209 784	190 118
TOTAL ACTIF NON COURANT		967 385	994 956	1 007 961
Immeubles destinés à la vente	2.4	1 186	542	463
Stock et en-cours		72	67	94
Créances clients sur immeuble de placements	2.8	2 723	2 681	17 317
Créances clients sur crédit bail	2.8	8 746	6 495	6 464
CREANCES D'EXPLOITATION		11 469	9 176	23 781
CREANCES DIVERSES	2.9	12 861	5 858	7 203
Valeurs mobilières détenues à des fins de transaction		118	118	118
Disponibilités		51 282	64 745	31 520
TRESORERIE		51 400	64 863	32 756
ACTIF COURANT		76 988	80 505	64 297
TOTAL ACTIF		1 044 373	1 075 461	1 072 258
PASSIF		30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011
Capital		64 323	64 323	64 323
Réserves		222 925	225 270	222 225
<i>Réserves recyclables</i>		1 375	-404	4 028
<i>Actions propres</i>		-1 144	-682	- 580
<i>Autres réserves consolidées</i>		222 694	226 356	1 218 777
<i>Autres instruments de capitaux propres</i>				
<i>Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence</i>		2 884	3 177	2 509
<i>Résultat en instance d'affectation</i>				
<i>Résultat hors quote-part résultat des sociétés mises en équivalence</i>		3 760	31 485	19 524
Résultat		6 645	34 662	22 033
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		293 892	324 255	308 581
Résultat des minoritaires		814	1 322	917
Réserves des minoritaires		1 186	1 117	1 705
INTERETS MINORITAIRES		2 000	2 439	2 622
DETTES FINANCIERES A PLUS D'UN AN	2.10	464 614	307 475	493 981
Instruments de taux d'intérêt swaps	2.15	11 172	14 922	8 763
Impôt différé passif	2.23	1 595	2 658	3 272
Autres dettes		6 943	7 140	10 244
DETTES DIVERSES	2.11	8 538	9 798	13 516
TOTAL PASSIF NON COURANT		780 217	658 888	827 463
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2.12	2 366	4 053	3 213
DETTES FINANCIERES A MOINS D'UN AN	2.10	227 331	383 795	216 904
DETTES DIVERSES	2.13	34 459	28 725	24 678
TOTAL PASSIF COURANT		264 156	416 573	244 795
TOTAL PASSIF		1 044 373	1 075 461	1 072 258

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

HORS-BILAN	Notes	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011
ENGAGEMENTS DONNES				
Engagements de financement		8 714	11 893	17 642
Engagements en faveur d'établissements de crédit		-	-	-
Engagements en faveur de la clientèle		8 714	11 893	17 642
Engagements de garantie		-	-	-
Engagements d'ordre d'établissements de crédit		-	-	-
Engagements d'ordre de la clientèle		-	-	-
Engagements d'acquisition immeuble de placement		56 147		
ENGAGEMENTS RECUS				
Engagements de financement		62 294	62 294	29 000
Engagements reçus d'établissements de crédit		62 294	62 294	29 000
Engagements de garantie		-	-	-
Engagements reçus d'établissements de crédit				
Engagement de cession d'immeubles de placement		2 250	1 830	1 150

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

Compte de résultat consolidé au 30 juin 2013 (normes IFRS)

		<i>En milliers d'Euros</i>		
	notes	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011
PRODUITS D'EXPLOITATION		43 769	88 286	124 124
Produits sur opérations de location simple	2.17	10 423	19 993	24 560
Loyers		8 791	17 603	19 363
Charges refacturées		1 262	2 107	2 554
Autres produits & transferts de charges		49	111	1 197
Reprise provisions pour dépréciation d'actif		260	95	436
Reprise provisions pour créances douteuses		61	78	1 010
Reprises de provisions pour risques et charges				
Produits sur opérations de crédit bail	2.18	24 658	56 317	94 575
Redevances, préredevances, autres produits		12 471	27 511	34 272
Charges refacturées		7 988	11 099	15 669
Reprises provisions et amortissements		2 351	15 051	32 341
Reprise provisions pour créances douteuses		1 353	2 062	11 290
Plus value de cession		389	531	265
Autres produits		105	64	738
Autres produits d'exploitation				
Produits d'exploitation hôtelière	2.19	6 219	10 563	4 989
Autres produits	2.19	769	1 413	
Autres reprises de provisions pour risques et charges		1 700		
CHARGES D'EXPLOITATION		35 842	57 646	82 714
Charges sur immeubles de location simple	2.17	5 549	10 035	12 832
Charges refacturables		1 262	2 107	2 554
Charges non refacturables		739	2 197	3 922
Dotations aux amortissements		2 217	5 267	4 398
Dotations aux dépréciations sur actif		1 206	112	212
Dotations aux provisions pour risques et charges				834
Charges sur créances douteuses		90	343	799
Autres charges		35	9	113
Charges sur opérations de crédit bail	2.18	19 630	30 552	60 164
Charges refacturables		7 988	11 099	15 669
Charges non refacturables		370	462	405
Dotations aux provisions		4 818	1 168	628
Charges sur créances douteuses		4 104	2 542	3 223
Résultat de cessions		2 350	15 267	40 239
Autres charges			13	
Autres charges d'exploitation	2.19	4 657	6 322	3 597
Autres charges d'exploitation hôtelière		3 968	5 901	3 484
Dotations aux amortissements de l'activité hôtelière		689	421	113
Autres dotations aux provisions pour risques et charges				
Charges générales d'exploitation		6 006	10 737	6 121
Frais de personnel		3 637	4 723	2 636
Autres frais administratifs		1 620	3 182	2 339
Impôts, taxes et versements assimilés		396	637	856
Dotations aux amortissements et provisions		251	1 895	116
Autres charges d'exploitation		103	300	174
Résultat opérationnel		7 926	30 641	41 410
Résultat de cession d'immeubles de placement		1 480	11 974	2 954
Résultat opérationnel après cession		9 406	42 615	44 364
Coût de l'endettement net	2.20	-7 576	-17 419	-21 295
Dividendes et produits nets sur titres	2.21	4 464	3 972	5 262
Variations de valeurs des instruments financiers	2.22	42	-279	-603
Effet des actualisations				
Variation de valeur des écarts d'acquisition			14 823	
Résultat avant impôts		6 336	43 712	27 728
Impôt (y compris impôt différé)		-1 761	-10 905	-7 288
Résultat des sociétés mises en équivalence		2 884	3 177	2 509
RESULTAT NET		7 459	35 984	22 949
dont Part des minoritaires		814	1 322	917
Part du groupe		6 645	34 662	22 033
Résultat par action		1,55 €	8,09 €	5,14 €
Résultat dilué par action		1,55 €	8,09 €	5,14 €

Etat du résultat global

	<i>En milliers d'Euros</i>		
	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011
Résultat de la période / de l'exercice	7 459	35 984	22 950
Autres éléments du résultat global			
- Mouvements sur actifs disponibles à la vente	-1 516	215	3 468
- Mouvements sur instruments de taux	3 295	-6 882	-4 059
- Quote-part dans les autres éléments du résultat global des entreprises liées	-215	560	-32
Résultat global pour la période / l'exercice	9 023	29 877	22 327
Dont résultat global attribuable :			
- aux actionnaires de la société-mère	8 209	28 606	21 410
- aux intérêts minoritaires	814	1 271	917

Tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2013

	<i>En milliers d'Euros</i>		
	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011
RESULTAT AVANT IMPOT	9 220	46 889	30 238
+/- Dotations nettes aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	251	154	4 555
+/- Dotations nettes aux provisions	4 711	-5 677	-39 796
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence	-2 884	-3 177	-2 508
+/- Perte nette/Gain net des activités d'investissement	-	-11 389	41 053
+/- Autres mouvements	1 075	-14 823	-2 481
TOTAL DES ELEMENTS NON MONETAIRES	3 153	-34 912	822
+/- Flux liés aux opérations avec les établissements de crédit (1)	-	-	79 656
+/- Flux liés aux opérations avec la clientèle	25 734	64 308	136 844
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs financiers	- 1 756	- 2 731	3 262
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs non financiers	- 6 420	- 11 344	-108 315
- Impôts versés	- 8 188	9 875	8 328
AUGMENTATION/DIMINUTION NETTE DES ACTIFS ET PASSIFS PROVENANT DES ACTIVITES OPERATIONNELLES	9 370	40 358	103 118
TOTAL FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE (A)	21 743	52 335	134 178
Flux liés aux actifs financiers et aux participations	-6 481	4 560	-11 347
Flux liés aux immeubles de placement	-6 655	27 269	-46 282
TOTAL FLUX NET DE TRESORERIE LIE A L'EXPLOITATION	8 607	84 164	76 549
Flux liés aux immobilisations corporelles et incorporelles	10	-1 283	-69 202
TOTAL FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (B)	-13 126	30 546	-126 831
Flux de trésorerie liés provenant ou à destination des actionnaires	-22 570	-21 941	-9 095
+/- Flux liés aux opérations avec les établissements de crédit	-26	-27 144	-
TOTAL FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (C)	-22 596	-49 085	-9 095
AUGMENTATION/DIMINUTION NETTE DE TRESORERIE ET DES EQUIVALENTS DE TRESORERIE	-13 979	33 796	-1 748
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle (A)	21 743	52 335	134 178
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B)	-13 126	30 546	-126 831
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C)	-22 596	-49 085	-9 095
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A L'OUVERTURE	65 379	31 583	33 331
Caisse, banques centrales, CCP (actif et passif)	1 319	544	547
Comptes (actif et passif) et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	64 060	31 039	32 784
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE	51 400	65 379	31 583
Caisse, Banques centrales, CCP (actif et passif)	-	1 319	544
Comptes (actif et passif) et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	51 400	64 060	31 039
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE	-13 979	33 796	-1 748

Des précisions relatives au tableau des flux de trésorerie sont données dans le § 2-17 de l'annexe aux comptes consolidés.

(1) En 2012, les flux liés aux opérations avec les établissements de crédit ont été portés dans la rubrique des flux liés aux opérations de financement.

En milliers d'Euros

Variation des capitaux propres au 30 juin 2013

Evolution des capitaux propres au cours de l'année 2012

En milliers d'Euros

	31/12/2011	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 2012	31/12/12
Capital	64 323									64 323
Prime d'émission	106 598									106 598
Réserves	117 333									116 826
Réserves consolidées	111 600	22 033	-21 940		58			7 325		119 076
Gains ou pertes latents	4 028			-4 647			215			-404
Réserves minoritaires	1 705	917		-256				-1 249		1 117
Résultat	22 950									35 984
Résultat groupe	22 033	-22 033							34 662	34 662
Résultat minoritaire	917	-917							1 322	1 322
Total	311 204	-	-21 940	-4 903	58		215	6 076	35 984	326 694

Evolution des capitaux propres au cours du 1^{er} semestre de l'année 2013

En milliers d'Euros

	31/12/2012	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 2013	30/06/2013
Capital	64 323									64 323
Prime d'émission	106 598									106 598
Réserves	116 826									117 512
Réserves consolidées	119 076	34 662	-22 688		-14			-16 085		114 951
Gains ou pertes latents	-404			3 295			-1 516			1 375
Réserves minoritaires	1 117	1 322		-226				-1 028		1 186
Résultat	35 984	-35 984							7 459	7 459
Résultat groupe	34 662	-34 662							6 645	6 645
Résultat minoritaire	1 322	-1 322							814	814
Total	326 694	-	-22 688	3 069	-14		-1 516	-17 113	7 459	295 892

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 30 juin 2013

Evènements marquants de la période

Par un communiqué commun du 3 avril 2013, les Conseils d'administration de COFITEM-COFIMUR et de FONCIERE PARIS FRANCE (FPF), réunis le même jour, ont annoncé le principe de la fusion-absorption de FONCIERE PARIS FRANCE par COFITEM-COFIMUR avant fin 2013. L'objectif affiché est notamment d'unifier les structures juridiques des deux sociétés, COFITEM-COFIMUR devant opter pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC).

L'Assemblée Générale des actionnaires du 30 mai 2013 a approuvé le principe de l'adoption par COFITEM-COFIMUR du statut de SIIC prévu à l'article 208C du Code général des impôts. Pour permettre cette démarche, l'Assemblée Générale a décidé de clôturer par anticipation au 30 juin 2013 l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2013 et que l'exercice ouvert le 1^{er} juillet 2013 serait clos le 31 décembre 2013. Les exercices ultérieurs auront de nouveau chacun une durée de douze mois (du 1^{er} janvier au 31 décembre).

Les présents comptes consolidés se rapportent à l'exercice d'une durée exceptionnelle de six mois, ouvert le 1^{er} janvier 2013 et clos par anticipation le 30 juin 2013, conformément à la décision de l'assemblée générale du 30 mai 2013.

Parallèlement au projet de fusion-absorption avec Foncière Paris France annoncé le 3 avril 2013, COFITEM-COFIMUR a sollicité auprès de l'ACP le retrait d'agrément de son statut de société financière. Celui-ci a été prononcé par une décision du Président de l'ACP le 28 mai 2013 avec prise d'effet immédiat. Cette décision a fait l'objet d'une notification à la société le 18 juin 2013.

Par conséquent, COFITEM-COFIMUR qui n'est plus à ce jour établissement de crédit doit désormais présenter ses comptes consolidés selon le format défini pour l'ensemble des sociétés commerciales de droit commun.

Evènements postérieurs à la clôture

Début juillet 2013, COFITEM-COFIMUR a acquis, auprès du Groupe Vivarte qui en restera le locataire, l'immeuble de son siège social situé 28, avenue de Flandre et 27-29, quai de la Seine à Paris 19^{ème}, représentant environ 15.700 m² et 120 parkings. Ce nouvel investissement de 56,1 M€ droits inclus permettra à COFITEM-COFIMUR de bénéficier dès le 1^{er} août 2013 de 3,5 M€ de loyers supplémentaires en année pleine dans le cadre d'un bail de 12 ans, dont 9 ans fermes.

Conformément à l'autorisation conférée par le Conseil d'Administration du 3 avril 2013, COFITEM-COFIMUR a émis le 16 juillet 2013 un emprunt obligataire au taux annuel de 4,125%, d'une durée de 6 ans et d'un montant de 80 M€. Cette émission souscrite dans le cadre d'un placement privé a fait l'objet d'un Prospectus visé par l'AMF le 9 juillet 2013.

COFITEM-COFIMUR optera pour le statut SIIC dans les quatre mois suivants l'ouverture de l'exercice au 1^{er} juillet 2013, soit avant le 31 octobre 2013.

Le 1^{er} juillet 2013, COFITEM-COFIMUR s'est portée acquéreur auprès de PHRV de 8,2% du capital et des droits de vote de la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris (SIIC), portant sa participation à 16,8% du capital et des droits de vote de cette foncière.

1- PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros.

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 01/01/2013 au 30/06/2013 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'intérêt 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 2012 publiés dans le Document de Référence D.13-0300 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 2013 (cf. § 1.4.8.).

1-1 Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation regroupe :

- COFITEM-COFIMUR, société-mère,
- PHRV, dont COFITEM-COFIMUR détient 31,07 % du capital,

- la SAS FONCIERE COFITEM (filiale à 99,71% de COFITEM-COFIMUR), propriétaire d'un immeuble à Paris 18^{ème} et d'un immeuble à Paris 19^{ème},
- la SAS HÔTELIERE DE LA VILLETTE (filiale à 99,99%),
- la SAS HÔTELIERE 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-PERES FLEURY (filiale à 32,5 %) propriétaire d'un immeuble à Paris 7^{ème},
- ainsi que les sociétés allemandes COFITEM TAUBENSTRASSE 1 (qui détient 100% de COFITEM TAUBENSTRASSE 2), COFITEM JACOBSTRASSE 1 (la société COFITEM JACOBSTRASSE a été cédée au premier semestre 2012) et de BERNBURGER 1 (qui détient 94 % de BERNBURGER 2),
- La SCI COFITEM DUNKERQUE détenue à 100% par le Groupe (via FONCIERE COFITEM),
- FONCIERE PARIS FRANCE détenue à 14,56 % par COFITEM-COFIMUR et à 27,85% par PHRV.

1-2 Méthodes de consolidation

Les comptes de COFITEM-COFIMUR, de la FONCIERE COFITEM, de la SCI COFITEM BOULOGNE, de la SCI COFITEM LEVALLOIS, de la SCI SAINTS-PERES FLEURY, de la SCI COFITEM DUNKERQUE, de la SAS HÔTELIERE DE LA VILLETTE et de la SAS HÔTELIERE DE BOULOGNE sont consolidés par intégration globale, ainsi que ceux des sociétés COFITEM TAUBENSTRASSE 1, COFITEM JACOBSTRASSE1 et BERNBURGER1 qui ont été consolidés par intégration globale, après la sous-consolidation par palier de leur sous-filiale.

La SARL LA VILLETTE FOOD a été exclue du périmètre de consolidation, d'une part, car l'autre associé détient 50% des parts et en assure la gestion en totalité et, d'autre part, du fait de son caractère peu significatif dans les capitaux propres (314 K€) et dans le résultat (47 K€).

Les comptes de PHRV et de FONCIERE PARIS FRANCE sont consolidés par mise en équivalence.

La société Foncière Cofitem a clôturé ses comptes au 30 juin 2013 afin de pouvoir opter pour le statut SIIC à compter du 1^{er} juillet 2013. Les autres sociétés consolidées ont réalisé un arrêté intermédiaire au 30 juin 2013 ; ces sociétés clôturant leurs comptes au 31 décembre 2013.

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 initialement 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.

- 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 (crédit-bail)

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 « Redevances, pré redevances, autres produits ». 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.

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

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, sept composants ont été identifiés :

	<u>Durée d'amortissement</u>
Terrain	-
Gros œuvre	30 à 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, sont incorporés aux valeurs brutes des immobilisations.

-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 2013, un montant de 146 K€ a été incorporé, contre un montant de 470 K€ au 31/12/2012.

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).

S'il apparaît que des produits à recevoir comptabilisés pendant une période de franchise présentent un risque de non recouvrement, une dépréciation est constituée.

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.

- 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.

Le niveau des éventuelles dépréciations est déterminé en fonction de l'évolution de la valeur recouvrable, laquelle correspond à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'utilité. La valeur vénale est déterminée sur base d'expertises fondées sur deux approches : la méthode dite de comparaison et la méthode dite par le revenu.

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, le cas échéant, à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique " Dépréciations sur actifs ".

- Immeubles de placement destinés à la vente :

Conformément à la norme IFRS 5, les immeubles de placement pour lesquels un processus de vente a été engagé sont, le cas échéant, présentés sous une rubrique distincte du bilan. A ce jour aucun immeuble n'est inscrit dans cette rubrique.

- Créances douteuses :

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

1.4.3. Opérations liées à l'activité hôtelière

Stocks

Les stocks se rapportent à l'activité hôtelière de la SAS Hôtelière de la Villette et de la SAS Hôtelière de Boulogne. Ils sont évalués suivant la méthode du premier entré, premier sorti.

Une dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais professionnels de vente, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure à l'autre terme énoncé.

1.4.4. 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 catégorie 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 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.

Actifs disponibles à la vente	Montant en K€
Niveau 1 : titres dont le marché est actif	75 298
Niveau 2 : titres dont le marché est inactif	-
Niveau 3 : Titres non cotés	153
Total	75 451

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 demeurent 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.

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.

Egalement, 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 30 juin 2013, la Société détenait pour 75,6M€ 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 (288,4 M€) de +/- 1,31 %.

- 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 9 avril 2013 a décidé le renouvellement de ce programme.

La société détenait au 30 juin 2013, 13 160 actions propres acquises pour 1 144 K€ (dont 6 810 actions attribuées gratuitement au personnel et provisionnées pour 605 K€). A la même date, leur valeur de marché s'élevait à 553 K€ (hors actions attribuées gratuitement et provisionnées en totalité).

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'intérêt :

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 3,25% à 3,5% (caps) pour un encours notionnel de 226 M€ (dont 30 M€ à départ différé) et de swaps pour un montant total de 375 M€ (dont 155 M€ à départ différé). Sur la base de la situation au 30/06/2013, une hausse moyenne des taux d'intérêt de 100 points de base au-delà de 0,218 % (taux Euribor 3 mois au 28/06/2013) aurait un impact négatif sur le cash-flow de 0,7 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 65 K€ au 30/06/2013 et de 23 K€ au 31/12/2012.

La partie inefficace, enregistrée en résultat, s'élève à 42 K€ au 30 juin 2013, contre -324 K€ au 31 décembre 2012.

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 11 172 K€ au 30 juin 2013, contre une valeur négative de 14 922 K€ au 31 décembre 2012.

Un impôt différé actif a été constaté au 30 juin 2013 sur les caps et les swaps correspondants à une couverture efficace, pour un montant de 3 867 K€.

Il n'y a pas de partie inefficace des swaps au 30 juin 2013, enregistrée en résultat, contre une valeur de 208 K€ au 31 décembre 2012. L'impôt différé passif sur la partie inefficace des swaps et caps s'est élevé à 13 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 30 juin 2013, 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.

1.4.5. Paiement en actions et autres avantages sociaux

Au 30 juin 2013, aucun plan de stock options n'a été mis en place au profit des mandataires sociaux ou des salariés de la société.

Egalement, l'Assemblée Générale du 12 avril 2012 a autorisé le Conseil d'Administration à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions d'actions gratuites 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'attributions d'actions.

Le nombre total d'actions attribuées gratuitement ne pourra représenter plus de 1% du capital social, 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.

La période de validité de cette autorisation a été fixée à 38 mois.

Au cours de l'exercice 2013, 5 610 ont été attribuées gratuitement par le conseil d'administration à l'ensemble des salariés et mandataires sociaux. Cette attribution a eu lieu en février 2013 dans le cadre de l'autorisation accordée par l'assemblée générale du 12 avril 2012, portant le nombre total d'actions gratuites attribuées à l'ensemble des bénéficiaires dans le cadre des différentes autorisations à 6 810.

La norme IFRS 2 impose de refléter dans le compte de résultat les effets de toute transaction impliquant un paiement en actions.

Les paiements en actions sont évalués à leur juste valeur (déterminée sur la base de la valeur moyenne d'acquisition des titres considérés) qui constitue, sur l'exercice d'acquisition, une charge de personnel dont la contrepartie vient en accroissement des capitaux propres (c'est-à-dire, sans impact sur la situation nette de la société).

La norme IAS 19 impose la prise en compte de tous les engagements, présents et futurs, de la société vis-à-vis de son personnel sous forme de rémunérations ou d'avantages. Les coûts des avantages du personnel doivent être pris en charge sur la période d'acquisition des droits.

Les avantages à court terme (salaires, congés annuels, intéressement, participation, abondement...) sont comptabilisés en charges de l'exercice.

S'agissant des avantages postérieurs à l'emploi, pour ce qui concerne la société, les cotisations versées aux régimes de retraite obligatoires sont comptabilisées dans le résultat de la période (cotisations définies et pensions prises en charge par des organismes extérieurs spécialisés).

En dehors de la provision pour retraite (1 038 K€ au 30 juin 2013), il n'existe aucun autre engagement à long terme ou postérieur à l'emploi à provisionner au titre des avantages du personnel.

1.4.6. Secteurs opérationnels

La norme IFRS 8 impose d'identifier les principaux secteurs qui sont suivis par le principal décideur opérationnel et, pour chacun des secteurs identifiés, de présenter le résultat sectoriel, les actifs sectoriels et les passifs sectoriels.

COFITEM-COFIMUR présente une analyse sectorielle détaillée selon les principaux secteurs identifiés par le Directeur Général :

- activité de location simple (immeubles de placement),
- activité hôtelière (hôtels du groupe),
- autres activités (valeurs mobilières disponibles à la vente).

Concernant les passifs sectoriels, les dettes financières financent indifféremment l'un ou l'autre des secteurs et ne peuvent être détaillés par secteur. En effet, l'endettement bancaire du groupe est contracté en totalité au niveau de COFITEM-COFIMUR, société mère, sous forme d'emprunts non affectés. Par conséquent, les passifs font l'objet d'un regroupement de secteurs.

1.4.7. Actualisation des passifs non courants

Les postes concernés sont essentiellement les dépôts de garantie et les provisions pour risques et charges. L'actualisation de ces postes est considérée comme non significative au vu des montants et des échéances en jeu.

1.4.8. Normes et interprétations applicables au 30 juin 2013

Les nouvelles normes et interprétations publiées au 31 décembre 2012 et applicables à compter du 1^{er} janvier 2013, listées dans le paragraphe « 1.4.7 Normes et interprétations applicables au 31 décembre 2012 » de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice 2012 (cf. Document de référence 2012 – p.95) n'ont pas eu d'incidence significative sur les comptes consolidés de la société au 30 juin 2013.

Parmi ces normes, les interprétations suivantes n'ont pas encore été adoptées par l'Union Européenne et n'ont pas fait l'objet d'une application anticipée :

- IFRS 9 : instruments financiers
- IFRS 10 : états financiers consolidés
- IFRS 12 : informations à fournir sur les participations dans d'autres entités
- IAS 27révisée : états financiers individuels

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 dirigeants mandataires sociaux de COFITEM-COFIMUR exercent également un mandat dans les sociétés PHRV, FONCIERE DES 6^{ème} ET 7^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et FONCIERE PARIS FRANCE avec lesquelles elle présente des relations capitalistiques. Ils étaient les suivants au 30 juin 2013 :

	COFITEM-COFIMUR	PHRV	FONCIERE DES 6 ^{ème} ET 7 ^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	FONCIERE PARIS FRANCE
Sophie BEUVADEN	Présidente du Conseil d'Administration	Administrateur	Administrateur	Administrateur
Olivier RICHÉ	Directeur Général Représentant permanent de FONCIERE DES 6 ^{ème} ET 7 ^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR	Administrateur Directeur Général Délégué
Alain LE VÉEL	Directeur Général Délégué	Directeur Général Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR	Directeur Général Délégué Représentant permanent de PHRV	Directeur Général Délégué Représentant permanent de PHRV
Arnaud POMEL	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué	Directeur Général	Directeur Général Délégué Représentant permanent de FONCIERE DES 6 ^{ème} ET 7 ^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)
François THOMAZEAU	Administrateur	Président du Conseil d'Administration	Président du Conseil d'Administration	Président Directeur Général

Le Conseil d'Administration de COFITEM-COFIMUR a approuvé la refacturation à FONCIERE PARIS France, à hauteur de 25% du salaire versé au Directeur Général et à un Directeur Général Délégué, ainsi qu'à deux cadres salariés, à partir du 1^{er} avril 2012. Cette refacturation s'effectue dans le cadre d'une convention de management qui concerne également la FONCIERE DES 6^{ème} ET 7^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et PHRV. A l'exception de cette convention, 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. Par ailleurs, La Société bénéficiaire d'une totale indépendance et dispose de sa propre équipe de gestion. Il n'existe aucune autre 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€)

	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011
Opérations de LF immobilier	464 417	478 124	498 916
Opérations de LF mobilier	7 261	8 426	10 701
TOTAL DES ENCOURS NETS	471 678	486 550	509 617

2.1.2. Opérations avec la clientèle (K€)

	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011
Comptes de la clientèle et créances rattachées	8 817	9 283	8 564
Dépréciation comptes de la clientèle et créances rattachées	-2 915	-2 780	- 2 811
TOTAL NET CLIENTELE	5 902	6 503	5 753

Les opérations avec la clientèle correspondent à des prêts et comptes courants.

2.1.3. Echéances de l'encours financier des opérations de location financement (K€)

	D<=3mois	3m<D<=1an	1 an <D<=5ans	D>5ans	Total
Opérations de crédit-bail et assimilées	11 417	15 858	150 447	293 956	471 678

2-2 Immeubles de placements

2.2.1. Variation des valeurs brutes (K€)

	31/12/2012	Augmentations	Diminutions	Transferts	30/06/2013
Immeubles de placement	259 485	82	1 978	1 009	258 598
Immobilisations en cours	30 569	6 374		-3 225	33 718
Immeubles destinés à la vente	1 438	-	1 438	2 483	2 483
TOTAL	291 492	6 456	3 416	266	294 799

Dont intérêts capitalisés : 628 K€.

2.2.2. Variations des amortissements et dépréciations (K€)

	31/12/2012	Augmentations	Diminutions	Transferts	30/06/2013
Amortissements des immeubles de placement	49 632	2 270	1 711	-1 632	48 559
Dépréciations sur immeubles de placement	787	1 206	260	-	1 733 ⁽¹⁾
Immeubles destinés à la vente	896	9	905	1 296	1 296
TOTAL	51 315	3 485	2 876	- 336	51 588

(1) Les dépréciations sur immeubles de placement d'un montant de 1,73 M€ (par rapport à une valeur nette comptable de 242M€) ont été déterminées dans une optique de conservation durable, incluant une possibilité de baisse des valeurs locatives.

2.2.3. Etat récapitulatif des immeubles de placement (K€)

Libellé	Valeurs brutes	Amortissements et/ou provisions cumulées	Valeurs nettes
Immeubles de placement	292 316	50 292	242 028 ⁽⁴⁾
Immeubles destinés à la vente	2 483	1 296	1 187
TOTAL	294 799	51 588	243 215

Dont Immobilisations en cours : 33 718 K€

La valeur nette comptable des immeubles de placement s'établit à 243,2M€ au 30/06/2013.

Tous les biens immobiliers ont fait l'objet d'expertise externe au 30 juin 2013, hormis les immeubles destinés à la vente valorisés à partir des promesses de vente, et les immobilisations en cours valorisées à la valeur nette.

La plus-value latente des immeubles de placement en exploitation ressort ainsi à 120,1 M€, y compris dépréciations d'un montant de 1,7 M€ (cf. § 2.2.2).

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

2-3 Immobilisations d'exploitation hôtelière

2.3.1. Variation des valeurs brutes (K€)

	31/12/2012	Augmentations	Diminutions	Transferts	30/06/2013
Immobilisations d'exploitation hôtelière	55 409	289	-	-	55 698
TOTAL	55 409	289	-	-	55 698

Dont immobilisations en cours : 7 K€

2.3.2. Variations des amortissements et dépréciations (K€)

	31/12/2012	Augmentations	Diminutions	Transferts	30/06/2013
Amortissements des immobilisations d'exploitation hôtelière	3 462	633	-	-521	3 574
TOTAL	3 462	633	-	-521	3 574

2.3.3. Etat récapitulatif des immobilisations d'exploitation hôtelière (K€)

Libellé	Valeurs brutes	Amortissements et/ou provisions cumulées	Valeurs nettes
Immobilisations d'exploitation hôtelière	55 698	3 574	52 124 ⁽⁴⁾
TOTAL	55 698	3 574	52 124

Dont Immobilisations en cours : 7 K€

La valeur nette comptable des Immobilisations d'exploitation hôtelière s'établit à 52,1M€ au 30/06/2013. Des expertises externes ont été réalisées, la plus-value latente ressort ainsi à 27,2 M€.

2-4 Immobilisations propres – incorporelles et corporelles (k€)

	31/12/2012	Augmentations	Diminutions	Transferts	30/06/2013
Immobilisations corporelles propres	1 337	114	30	-	1 421
Amortissements sur immobilisations corporelles propres	983	76	19	-	1 040
Valeur nette comptable des immobilisations corporelles propres	354	38	11	-	381
Immobilisations incorporelles propres	492	10	-	-	502
Amortissements sur immobilisations incorporelles propres	310	28	-	-	338
Valeur nette comptable des immobilisations incorporelles propres	182	-18	-	-	164(1)

Les autres immobilisations corporelles propres (381 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.

(1) dont 85k€ immobilisations incorporelles de l'activité hôtelière et un écart d'acquisition « actif » d'une valeur nette de 70 K€ depuis le 31/12/04 provient de la première consolidation de la SOCIETE CIVILE DU MONT DE MARS devenue la SA FONCIERE COFITEM en 2007.

2.5 Participation dans les entreprises mises en équivalence (K€)

	31/12/2011	31/12/2012	Augmentations	Diminutions	30/06/2013
PHRV	53 507	61 344	-	- 15 247	46 097
FONCIERE PARIS FRANCE	-	58 737	-	- 3768	54 969
TOTAL	53 507	120 081	-	-	101 066

2-6 Titres mis en équivalence (K€)

2.6.1. Contribution des titres mis en équivalence (K€)

	% de détention	Valeurs des titres des sociétés mises en équivalence	Quote-part de résultat	Contribution au résultat	Contributions aux réserves consolidées groupe
PHRV	31,07	46 097	1921	- 751	29 238
FONCIERE PARIS FRANCE	14,56	54 969	963	-1 051	12 087
TOTAL		101 066	2884	- 1 802	41 325

Les contributions au résultat consolidé et aux réserves consolidées tiennent compte des dividendes reçus par COFITEM-COFIMUR (2672K€ versés par PHRV et 2014K€ versés par FONCIERE PARIS FRANCE).

2.6.2. Informations financières sur les sociétés mises en équivalence (K€)- Chiffres issus de la comptabilité sociale

	Résultat	Chiffre d'affaires Produits financiers	Actifs immobilisés	Actifs financiers	Dettes fournisseurs	Dettes sociales et fiscales	Autres Dettes	Passifs financiers
PHRV	1 838	11 452	144	303 898	-	515	-	161 346
FONCIERE PARIS FRANCE	1 124	22 614	258 513	309 160	1 686	2 167	237	331 620

2-7 Autres actifs non courants

Valeurs nettes	31/12/2011	31/12/2012	30/06/2013
Titres mis en équivalence	53 507	120 081	101 066
Titres et créances détenues jusqu'à l'échéance	542	26	31
Valeurs mobilières disponibles à la vente	126 719	76 411	75 451
<i>dont titres cotés</i>	126 373	76 259	75 298
Instruments de taux d'intérêt (caps)	495	23	65
Impôts différés actif	5 727	6 930	4 833
Autre créances	5 000	7 991	(1) 13 661

(1) Dont une avance de 13 M€ au profit d'une société mise en équivalence

2-8 Evolution des créances d'exploitation

	Valeurs brutes	Provisions	30/06/2013
Location simple			
Créances de location simple	2 600	-	2 600
Créances douteuses	757	666	91
Produits à recevoir	32	-	32
<i>Total</i>		-	2 723
Crédit Bail			
Créances client sur crédit bail	6700		6 700
Créances douteuses	9975	8416	1 558
Produits à recevoir	488		488
<i>Total</i>			8 746
TOTAL GENERAL		-	11 469

2-9 Evolution des créances diverses

	31/12/2011	31/12/2012	30/06/2013
CREANCES DIVERSES			
Etat (IS - TVA)	1 037	1 190	6 429
Avances et acomptes		4	92
Charges constatées d'avance	437	2 994	3 021
Autres créances diverses	5 729	1 671	3 319
Fonds de roulement			
Contrat de liquidité			
Acomptes versés sur opérations d'immeubles de placement			
TOTAL GENERAL	7 203	5 858	12 861

2-10 Echéances des dettes financières

	Valeurs nettes	A -3 MOIS	3 MOIS A 1 AN	1 A 5 ANS	A +5 ANS
DETTES FINANCIERES					
A terme	688 600	1 399	222 588	412 550	52 063
A vue	3 344	3 344	-	-	-
TOTAL	691 944	4 743	222 588	412 550	52 063

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

2-11 Dettes diverses non courantes

	31/12/2011	31/12/2012	30/06/2013
Impôts différés passif	3272	2658	1 595
Autres dettes (part à plus d'un an)	10 244	7 140	6 943
Dépôts de garantie	8 357	7 140	6 943
Dettes fiscales (IS - exit taxe)			
Dettes fiscales et sociales			
Divers	1 887		
TOTAL	13 516	9 798	8 538

2-12 Provisions pour risques et charges

	31/12/2011	31/12/2012	Dotations /apports fusion	Reprises	30/06/2013
				Utilisées	Non utilisées
Provisions pour risques et charges	2 014	2 813	615 ⁽³⁾		2.100 ⁽¹⁾
Provisions pour retraite	1 199	1 240	153		355 ⁽²⁾
Fiscalité différée					
TOTAL	3 213	4 053			2 366

(1) Dont 1.700 K€ comptabilisés en « Reprise provisions – Autres produits d'exploitation » et 400 K€ comptabilisés en « Reprise provisions – Produits sur opérations de crédit-bail »

(2) Imputée en frais de personnel

(3) Comptabilisée dans les dotations aux provisions – Charges sur opérations de crédit-bail

2-13 Dettes diverses courantes

	31/12/2011	31/12/2012	30/06/2013
Dettes fiscales (IS- autres impôts)	-		
Dépôts de garantie	6 994		429
Subventions			
Dettes fournisseurs	-	2 275	3 933
Dettes fiscales et sociales	1 414	8 198	9 118
Prov int swap		586	578
Comptes de régularisation (dont loyers facturés d'avance)	1 283	1 160	2124
Autres dettes	14 987	16 508	18 278
TOTAL	24 678	28 725	34 459

2-14 Evolution des capitaux propres

Composition des capitaux propres :	31/12/2011	31/12/2012	30/06/2013
CAPITAL	64 323	64 323	64 323
PRIMES LIEES AU CAPITAL SOCIAL	106 597	106 597	106 597
RESERVES CONSOLIDEES PART GROUPE	115 628	118 673	116 327
- Réserves légales	6 225	6 432	6 432
- Réserves facultative	1 814	1 814	1 814
- Réserves recyclables	4 028	-404	1 375
- (Actions propres)	-312	-682	-1 144
- Réserve latente	270	194	45
- Autres réserves	71 510	79 376	71 317
- Rapport à nouveau	32 093	31 942	36 488
INTERETS MINORITAIRES	1705	1117	1186
RESULTAT DE LA PERIODE	22 950	35 984	7 459
Part du groupe	22 033	34 662	6 645
Part des minoritaires	917	1322	814
TOTAL	311 203	326 694	295 892

Au 30 juin 2013, le capital social s'élève à 64.322.535 €, composé de 4.288.169 actions de 15 € de nominal chacune. Il n'y a pas eu de modification du capital social sur le 1^{er} semestre 2013.

2-15 Echéances des swaps et des caps (encours notionnel)

	TOTAL	A -3 MOIS	3 MOIS A 1 AN	1 A 5 ANS	A +5 ANS
CONTRATS D'ECHANGE DE TAUX D'INTERET	375 000		50 000	275 000	50 000
CONTRATS DE GARANTIE DE TAUX PLAFOND	226 000		80 000	146 000	
TOTAL	601 000		130 000	421 000	50 000

2-16 Hors bilan

	31/12/2011	31/12/2012	30/06/2013
ENGAGEMENTS DONNES			
Engagements de financement en crédit-bail et en location simple	17 642	11 893	8 714
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	-	-	-
ENGAGEMENTS RECUS			
Engagements de financement reçus d'établissements de crédit	29 000	62 294	62 294
Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit	-	-	-
ENGAGEMENTS SUR CONTRATS D'INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME			
Contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps)	300 000	325 000	375 000
Contrats de garantie de taux plafond (caps)	246 000	226 000	226 000

Ces engagements reçus correspondent à la partie non utilisée de lignes de crédit confirmées dont dispose la Société. A la date d'arrêté, ces lignes de crédit confirmées et non utilisées s'élevaient à 62 294 K€.

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

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.

2-17 Produits et charges sur immeubles de placement

	31/12/2011	31/12/2012	30/06/2013
PRODUITS	24 560	19 993	10 423
<u>Revenus locatifs</u>	23 114	19 821	10 102
Loyers nets	19 363	17 603	8 791
Charges refacturées	2 554	2 107	1 262
Autres produits	1 197	111	49
<u>Reprises de dépréciation d'actifs</u>	436	95	260
<u>Reprises de dépréciation des créances douteuses</u>	1 010	78	61
<u>Reprises de provisions pour risques et charges</u>			
CHARGES	12 832	10 035	5 549
<u>Charges sur immeubles de placement</u>	11 786	9 923	4 343
Dotations aux amortissements	4 398	5 267	2 217
Charges sur créances douteuses	799	343	90
Charges refacturables	2 554	2 107	1 262
Charges non refacturables	3 922	2 197	739
Autres charges	113	9	35
<u>Dotation de provision pour risques et charges</u>	834		
<u>Dotation de dépréciation d'actifs</u>	212	112	1 206

2-18 Produits et charges sur Immeubles de crédit-bail

	31/12/2011	31/12/2012	30/06/2013
PRODUITS	94 575	56 317	24 658
<u>Revenus de crédit-bail</u>	50 944	39 205	20 954
Redevances	34 272	27 511	12 471
Charges refacturées	15 669	11 099	7 988
Autres produits	738	64	105
Plus value de cession	265	531	389
<u>Reprises de dépréciation d'actifs</u>	32 341	15 051	2 351
<u>Reprises de dépréciation des créances douteuses</u>	11 290	2 062	1 353
CHARGES	60 164	30 552	19 630
<u>Charges sur opérations de crédit bail</u>	59 536	29 384	19 630
Charges refacturables	15 669	11 112	7 988
Charges non refacturables	405	462	370
Charges sur créances douteuses	3 223	2 542	4 104
Résultat de cession	40 239	15 267	2 350
Autres charges			
<u>Dotations aux provisions</u>	628	1 168	4 818

2-19 Autres produits et charges générales d'exploitation

	31/12/2011	31/12/2012	30/06/2013
Autres produits d'exploitation	4 989	11 976	8 688
Autres produits d'exploitation hôtelière	4 989	10 563	6 219
Autres produits d'exploitation		1 413	769
Reprise de provisions pour risques et charges			1 700
Autres charges d'exploitation	6 121	10 737	6 006
Frais de personnel	2 636	4 723	3 637
Attribution d'actions gratuites			
Autres frais administratifs	2 339	3 182	1 620
Impôts, taxes et versements assimilés	856	637	396
Dotations aux amortissements sur immobilisations d'exploitation	116	1 895	251
Dotations aux provisions pour risques et charges			
Autres charges d'exploitation	174	300	103
Autres charges d'exploitation hôtelière	3 597	6 322	4 657
Achat de marchandises et matières premières			
Autres achats et charges externes	3 484	5 901	3 968
Impôts, taxes et versement assimilés			
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Dotations aux amortissements sur immobilisations	113	421	689
Autres charges			

2-20 Coût de l'endettement net

	31/12/2011	31/12/2012	30/06/2013
PRODUITS FINANCIERS	0	568	224
Intérêts et produits assimilés (dont produits de trésorerie)	177	568	224
Intérêts et produits sur instruments financiers (caps)			
CHARGES FINANCIERES	-21 472	-17 987	-7 800
Intérêts et charges assimilées	-19 321	-14 591	-5 788
Intérêts et charges sur instruments financiers	-2 151	-3396	-2 012
Impôts, commissions, courtages sur cessions de titres			
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	-21 295	-17 419	-7 576

2-21 Dividendes et produits nets sur titres non consolidés

	31/12/2011	31/12/2012	30/06/2013
Dividendes et intérêts d'obligations	5 431	4 243	4 376
Provision et reprises de dépréciation titres	114	3 689	
Produits et charges nets sur cession de valeurs mobilières disponibles à la vente	-55	- 3960	-802
DIVIDENDES ET PRODUITS NETS SUR TITRES	5262	3972	4 464

2-22 Variation de valeur des instruments financiers

	31/12/2011	31/12/2012	30/06/2013
Variation comptabilisée par le compte de résultat			
Valeurs mobilières de placement & T.I.A.P.	-	-	-
Valeurs mobilières détenues à des fins de transaction			
Valeurs mobilières disponibles à la vente (cession effective)			
Instruments de taux d'intérêt			
Caps	-1 573	-472	42
Swaps	65	-209	-
Variation comptabilisée par les capitaux propres			
Valeurs mobilières disponibles à la vente	3 468	215	-1 516
Instruments de taux d'intérêt			
Part efficace des caps de couverture	-5 246	-6 277	3 740
Part efficace des swaps de couverture			

2-23 Fiscalité au titre de l'exercice en cours

En K€	31/12/2011	31/12/2012	30/06/2013
Impôts sur les sociétés	7 288	11 230	1 560
Autres variations d'impôts différés		-325	200
Détail des actifs et passifs d'impôts différés (en K€)			
	31/12/2011	31/12/2012	30/06/2013
Impôts différés actifs	5 727	6 930	4 833
Dont			
Déficit reportable Frais acquisition Saint Fiacre		11	11
Déficit reportable Provisions actions propres		12	
Déficit reportable OPCVM			
Retraitements LS Franchise			283
Retraitements sur provisions	596	1 558	672
Retraitements LS Variation charges à répartir		47	5
Retraitements LS Variation SWAP	5 131	4 974	3 724
Retraitements LS Variation CAP St Père		169	137
Retraitements divers		158	
Impôts différés passifs	3 272	2 658	1 595
Retraitements de crédit-bail	246		
Distribution		832	191
Retraitements Intérêts capitalisés	171	352	507
Retraitements titres		956	379
Retraitements LS Franchise	246	295	292
Retraitements LS AM sur frais	249	217	213
Retraitements LS Variation CAP	2 348	6	13
Retraitements de la réserve latente issue du secteur soumis à l'IS	12		

Explication de la charge de l'impôt

	K€
Résultat Net Comptable	7 459
Impôt Société	1 761
Résultat Net Comptable Avant IS	9 220
Secteur SICOMI exonéré	- 129
	<hr/> 9 091
Impôt Théorique	3 030
Impôt Comptabilisé	1 761
	<hr/>
Ecart Constaté	1 269

Explication de l'écart

Résultat des sociétés MEE	961
Déficits de filiales	- 194
Bénéfices de SCI	545
Divers	- 43
	<hr/>
Ecart Expliqué	1 269

2.24 Information sectorielle

Produits et charges sectoriels	31/12/2012					30/06/2013				
	TOTAL	Prêts à la clientèle (crédit-bail)	Immeubles de placement	Activités hôtelières	Divers	TOTAL	Prêts à la clientèle (crédit-bail)	Immeubles de placement	Activités hôtelières	Divers
Produits d'exploitation	88 288	56 318	19 994	10 563	1 413	43 768	24 657	10 423	6 219	2 469
Loyers nets/Production vendue (services)	55 677	27 511	17 603	10 563		27 481	12 471	8 791	6 219	
Charges refacturées	13 206	11 099	2 107			9 250	7 988	1 262		
Autres produits	1 588	64	111		1 413	2 623	105	49		2 469
Reprises de dépréciations sur actifs	15 146	15 051	95			2 611	2 351	260		
Reprises dépréciation clients	2 140	2 062	78			1 414	1 353	61		
Plus-value de cession	531	531				389	389			
Charges d'exploitation	31 641	15 284	10 035	6 322		27 486	17 280	5 549	4 657	
Dotations aux amortissements et provisions	6 856	1 168	5 267	421		7 724	4 818	2 217	689	
Dotations aux provisions pour créances douteuses	2 885	2 542	343			4 194	4 104	90		
Dotations aux dépréciations sur actifs	112		112			1 206		1 206		
Dotations aux provisions pour risques et charges	0					0				
Charges refacturables	13 206	11 099	2 107			9 250	7 988	1 262		
Charges non refacturées/Achat de marchandises	2 659	462	2 197			1 109	370	739		
Autres charges	5 923	13	9	5 901		4 003		35	3 968	
Résultat de cession sur opérations de crédit-bail	-15 267	-15 267				-2 350	2 350			
Résultat de cession sur immeubles de placement	11 974		11 974			1 480		1 480		
Dividendes	3 593				3 593	4 050				4 050
Produits sur OSRA	650				650	325				325
Produits nets sur titres non consolidés	-271				-271	88				88
RESULTAT D'EXPLOITATION (AVANT FRAIS FINANCIERS ET CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION)	57 326	25 767	21 933	4 241	5 385	19 875	5 027	6 354	1 562	6 932

Actifs et passifs sectoriels	31/12/2012	30/06/2013
	TOTAL	TOTAL
Actifs sectoriels	955 380	943 307
Crédit bail	493 054	477 580
Immeubles de placement	240 177	243 213
Activités hôtelières	51 947	52 125
Autres activités	170 202	170 389
Passifs sectoriels	691 270	691 945
Dettes financières à plus d'1 an	307 475	464 614
Dettes financières à moins d'1 an	383 795	227 331

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

	Restauration	Distribution	Hôtellerie	Bureaux	Locaux technologiques	Matériel	Divers	TOTAL
Crédit-bail	16,01	3,55	18,33	58,75	1,31	2,05	-	100
Immeubles de placement	21,99	2,24	-	73,17	2,6	-	-	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.

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

	Restauration	Distribution	Hôtellerie	Bureaux	Locaux technologiques	Matériel	Divers	TOTAL
Crédit-bail	16,27	3,52	17,10	59,77	1,31	2,03	-	100
Immeubles de placement	21,58	2,15	-	73,57	2,7	-	-	100

3- AUTRES INFORMATIONS

3-1 Effectif et rémunérations

L'effectif du Groupe (hors activité hôtelière) s'établit à 14 personnes au 30/06/13 (3 dirigeants, 4 cadres et 7 employés), identique au 31/12/2012

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 44 personnes (5 cadres, 8 agents de maîtrise, 30 employés, 1 apprenti).

La Société a mis en place une prime de départ en retraite bénéficiant aux salariés de la maison-mère et aux mandataires sociaux titulaires d'un contrat de travail. La provision pour indemnités de départ en retraite s'élevait à 1 038 K€ au 30/06/2013 (dont 701 K€ pour les mandataires sociaux), charges sociales comprises, contre 1 240 K€ au 31/12/2012 (dont 822 K€ pour les mandataires sociaux). 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 1 184 K€ au 31 décembre 2012 (198 K€ de jetons de présence et 986 K€ de rémunération des dirigeants), contre 629 K€ au 30/06/2013 (99 K€ de jetons de présence et 530 K€ de rémunération des dirigeants).

3-2 Rémunérations sur base d'actions

Le personnel ne dispose pas 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.

Le Conseil d'Administration a attribué gratuitement 5 610 actions au cours du 1^{er} semestre 2013.

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.

4- TITRES DE PARTICIPATION NON CONSOLIDÉS

SOCIETE	% DETENTION DIRECTE ET INDIRECTE	RESULTAT DERNIER EXERCICE CLOS (K€)	DATE D'ARRETE	JUSTE VALEUR
VILLETTE FOOD	50,00 %	47	31 12 2012	5 K€