

CI Com

*Compagnie Internationale
pour la Communication*

Rapport annuel de l'exercice 2009

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Échéance des mandats

Charles L. PERRET Président	Exercice 2009
Claude CHABANEL Membre	Exercice 2010
Michel FAVRE Membre	Exercice 2009

Organe de révision

Ernst & Young SA - succursale à Lausanne

Siège de la société

8 Rue du Nant 1207 Genève
Tél +41(0)22 787 09 09 - Fax +41(0)22 787 09 10
Case postale 6268
Site www.cicomsa.com
E-mail info@cicomsa.ch

Capital-actions CHF 13'000'000

570'000 actions nominatives de CHF 10 nominal / 365'000 actions au porteur de CHF 20 nominal

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR L'EXERCICE 2009

PRÉAMBULE

CI Com SA (société financière de participations) ayant finalisé sa politique de désinvestissement à fin décembre 2007 ne possède plus aujourd'hui que CC Management SA Genève. Durant l'exercice 2009, plusieurs tractations se sont déroulées avec un groupe en particulier : DUAL HOLDING SA (DHSA). DUAL HOLDING SA est une société holding de participations, active en particulier dans l'immobilier. Elle possède des immeubles ainsi que des sociétés immobilières en Suisse et à Genève.

Un premier accord (Memorandum Of Understanding) est intervenu en septembre 2009 entre DUAL HOLDING SA et la société NEWER SA, détentrice des 570'000 actions nominatives de CI Com SA. Celui-ci fut suivi par un accord définitif signé le 22 décembre 2009. Les deux sociétés DUAL HOLDING SA et NEWER SA ont fusionné à cette même date. Par cet acte, la société NEWER SA a été dissoute et la société DUAL HOLDING SA est devenue la seule détentrice des actions nominatives de CI Com SA.

En 2010, l'activité de CI Com SA, dont la vocation et le but est d'être une société holding sera redéployée, et orientée dans un premier temps sur le domaine de l'immobilier et la détention, gestion et financement de participations dans toute société suisse ou étrangère dans ce domaine ou dans d'autres.

A cet effet :

- L'immeuble détenu par la filiale CC Management fait l'objet d'un nouveau projet qui portera sur un bâtiment de sept niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et 5 étages) à usage d'artisanat, dépôt et bureaux,
- L'absorption de tout ou parties des filiales de Dual Holding SA détenant des immeubles est à l'étude techniquement,
- Le conseil d'administration étudiera toute autre possibilité de prise de participation dans d'autres secteurs que l'immobilier.

VIE DES SOCIETES

CI Com SA

CI Com SA est la société holding du groupe. Dans son cadre actuel, le but principal poursuivi par le conseil d'administration a été double : dans une première phase, épurer le passé par la vente progressive des activités et/ou des actifs permettant de réduire l'endettement et parallèlement à cette action, élaborer un redéploiement de la société par rapport à de nouvelles orientations.

Les comptes consolidés font apparaître une perte globale nette de CHF 404'498. Ce résultat provient essentiellement des coûts de structure qui, bien que diminués à l'extrême, sont nécessaires pour continuer la cotation de la société en attendant le redéploiement de ses activités. Ce choix a été décidé par le conseil d'administration afin de promouvoir la transparence totale de la gestion de la société vis-à-vis des actionnaires ainsi que de permettre un redéploiement rapide des activités de celle-ci.

CI Com SA ne détient aujourd'hui plus qu'une participation, à savoir CC Management SA (100%), active dans la gestion du parc immobilier.

CC MANAGEMENT SA

La société s'occupe avant tout de gestion immobilière. Son principal actif immobilier est un immeuble de placement à Bâle.

Le bâtiment de Bâle, bien que loué, n'a pas une rentabilité suffisante et grève lourdement le compte d'exploitation global. En effet, le terrain de Bâle n'est pas propriété de la société et celle-ci, bien que propriétaire du bâtiment, doit prendre en charge une location en droit de superficie. Un projet de nouvelle construction a été établi et un permis de construire délivré. La société n'ayant pas trouvé la possibilité de vendre le projet en l'état, étudie actuellement la possibilité de le réaliser sur la base d'un plan de promotion classique. Il faut toutefois souligner la difficulté d'une telle opération, celle-ci dépendant avant tout des financements hypothécaires à obtenir en temps de crise. L'aide de DUAL HOLDING SA, spécialiste de l'immobilier, permettra de solutionner rapidement ce problème.

CONTINUATION D'ACTIVITE

Jusqu'en septembre 2009, l'actionnaire majoritaire de CI Com SA était la société NEWER SA à Genève, dont M. Charles Perret était l'unique actionnaire. Le 24 septembre 2009, M. Charles Perret a vendu les actions de NEWER SA à la société DUAL HOLDING SA à Fribourg. L'actionnaire unique de DUAL HOLDING SA est M. Alain Dumenil. Le 22 décembre 2009, NEWER SA a été absorbée par DUAL HOLDING SA, par fusion.

Bien que devenue une société sans activités opérationnelles directes, CI Com SA, par l'accord intervenu entre DUAL HOLDING SA et NEWER SA, achèvera la mise sur pied de la continuation de ses activités par fusion.

En 2010, l'activité de CI Com SA, dont la vocation et le but est d'être une société holding sera redéployée, et orientée dans un premier temps sur le domaine de l'immobilier et la détention, gestion et financement de participations dans toute société suisse ou étrangère dans ce domaine ou dans d'autres. La nature exacte du futur groupe sera exprimée à l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra le jeudi 24 juin 2010.

Le nouvel actionnaire assure la continuité d'exploitation par la mise à disposition des liquidités nécessaires.

Ce rapport de gestion sera présenté par le conseil d'administration à la prochaine assemblée générale ordinaire de la société.

Corporate Governance

Sommaire

1. Structure du groupe et actionnariat
2. Structure du capital
3. Conseil d'administration
4. Direction générale
5. Rémunérations, participations et prêts
6. Droits de participation des actionnaires
7. Prises de contrôle et mesures de défense
8. Organe de révision
9. Politique d'information

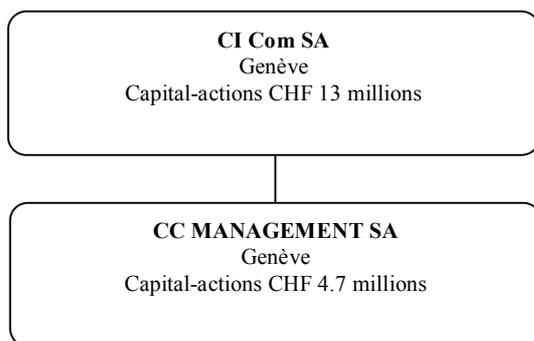
1. Structure du groupe et actionnariat

1.1 Structure du groupe

CI Com SA, dont le siège est en Suisse, à Genève, rue du Nant 8, est cotée à la Bourse Suisse (SIX) de Zürich. Sa capitalisation boursière est de CHF 7.1 millions au 31.12.2009 (No valeur ISIN CH 0001625810).

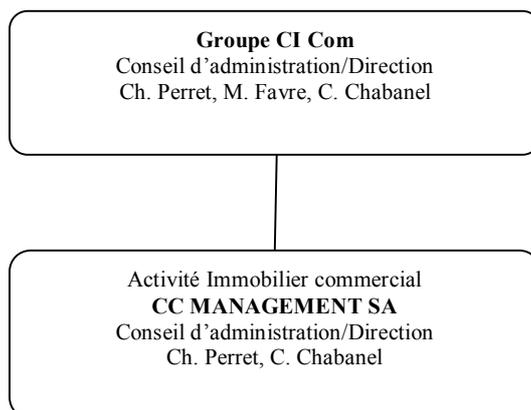
CI Com SA, dont le but est d'effectuer toutes opérations financières tant pour son compte que pour le compte de tiers, est actuellement une société financière de participations sans activité opérationnelle.

CI Com SA détient comme seule participation le 100% du capital-actions de la société CC Management SA.



1.1.1 Structure opérationnelle du groupe

CC Management SA, Genève, est active dans le domaine de l'immobilier commercial. Suite à l'abandon des activités opérationnelles, le Groupe n'emploie plus de personnel.



1.1.2 Seule CI Com SA est cotée en bourse et est la seule société qui présente des comptes consolidés.

1.2 Actionnaires importants

Détention d'actions

Actions détenues par des sociétés du groupe	Aucune	
Actions détenues par d'autres actionnaires	570'000 actions nominatives 365'000 actions au porteur	100% du capital-actions
Dont		
Nombre d'actions nominatives détenues par les membres du conseil d'administration (et de la Direction générale)	570'000 actions nominatives détenues par DUAL HOLDING SA	43.84% du capital-actions

**Rappel : les actions nominatives ne sont pas cotées en bourse.*

2. Structure du capital

2.1 Capital

Le capital social de CI Com SA de CHF 13'000'000 est composé de 570'000 actions nominatives de CHF 10 nominal et 365'000 actions au porteur de CHF 20 nominal.

Type d'actions	Valeur nominale	Nombre d'actions	Cotées /Non cotées en bourse	Détenteurs
Nominatives	CHF 10	570'000	Non cotées	DUAL HOLDING SA
Porteurs	CHF 20	365'000	Cotées	Inconnus

Les 570'000 actions nominatives bénéficient d'un droit de vote privilégié Les actions nominatives qui correspondent à 43.85% du capital-actions détiennent 61% des voix.

2.2 Capital autorisé et conditionnel

2.2.1 Capital autorisé (art. 5 quater des statuts)

Un capital autorisé a été fixé par décision de l'assemblée générale des actionnaires du 29 juin 2004 à CHF 1.3 millions ; cette augmentation de capital se ferait par l'émission d'un maximum de :

57'000 actions nominatives liées d'une valeur nominale de CHF 10 chacune, à droit de vote privilégié

36'500 actions au porteur d'une valeur nominale de CHF 20 chacune.

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 29 juin 2006, le capital autorisé a été reconduit pour un période de deux années au 29 juin 2008. Lors de l'assemblée générale ordinaire du 26 juin 2008, le capital autorisé a été modifié et l'art. 5 quater des statuts a été changé comme suit :

« Le conseil d'administration est autorisé à augmenter jusqu'au 26 juin 2010 le capital-actions de la société, d'un montant de six millions cinq cent mille francs (CHF 6'500'000) au plus, par l'émission d'un maximum de deux cent quatre-vingt cinq mille (285'000 actions nominatives liées, à droit de vote privilégié et privilégiées selon l'article 5bis des statuts, d'une valeur nominale de dix francs (CHF 10) chacune, et cent quatre vingt-deux mille cinq cents (182'500) actions au porteur, également privilégiées selon l'article 5bis des statuts, d'une valeur de vingt (CHF 20) chacune, qui devront être entièrement libérées. Le conseil d'administration peut procéder à l'augmentation du capital en entier ou par tranches.

Les actionnaires bénéficient en principe d'un droit préférentiel de souscription sur les nouvelles actions. Le conseil d'administration peut toutefois supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires pour de justes motifs, notamment si les actions sont émises en relation avec l'acquisition d'entreprises, de parties d'entreprises ou de participations. Les actions pour lesquelles le droit de souscription est accordé sans toutefois être exercé sont à la disposition du conseil d'administration, qui les utilise dans l'intérêt de la société.

Le conseil d'administration fixe le prix d'émission des nouvelles actions, la manière de les libérer ainsi que les conditions de l'exercice du droit préférentiel de souscription ».

2.2.2 Capital conditionnel (art. 5 ter des statuts)

Un capital conditionnel a été fixé par décision de l'assemblée générale des actionnaires du 12 juillet 2001 à CHF 1.3 millions ; cette augmentation de capital se ferait par l'émission d'un maximum de :

57'000 actions nominatives privilégiées liées d'une valeur nominale de CHF 10 chacune, à droit de vote privilégié ;

36'500 actions au porteur d'une valeur nominale de CHF 20 chacune.

En cas d'émission du capital conditionnel, il serait intégralement réservé aux collaborateurs de la société (cette notion englobant tant les salariés que les administrateurs). La souscription s'effectuerait par l'exercice des droits d'options accordés aux collaborateurs.

Les options seraient alors réparties, en intégralité et à parts égales, aux membres du conseil d'administration selon la décision du 15 janvier 2004.

Lors de son conseil d'administration du 25 avril 2008, celui-ci a décidé d'émettre les certificats d'options décidés par l'assemblée générale du 12 juillet 2001 et attribués par le conseil du 15 janvier 2004. Les certificats ont été émis selon la répartition suivante :

M. Charles Perret	19'000 options nominatives certificat no. 1	12'168 options au porteur certificat no. 2
M. Michel Favre	19'000 options nominatives certificat no. 3	12'166 options au porteur certificat no. 4
M. Claude Chabanel	19'000 options nominatives certificat no. 5	12'166 options au porteur certificat no. 6

Soit au total : 57'000 options de type 1, donnant droit d'acquérir des actions nominatives et 36'500 options de type 2 donnant droit d'acquérir des actions au porteur. La validité est de 10 ans.

Le droit de souscription préférentiel des actionnaires est supprimé tant pour l'émission des options que pour les nouvelles actions émises.

Le prix d'émission des actions sera fixé périodiquement par le conseil d'administration qui déterminera également, en fonction de la date d'exercice des options, le moment à partir duquel les actions donnent droit à des dividendes.

Les actions souscrites par les collaborateurs de la société, dans le cadre du plan de participation, seront inaliénables pendant une période de 3 ans à compter de leur souscription et demeureront, pendant cette période, déposées en mains de la société.

Après leur émission, les nouvelles actions nominatives seront soumises aux restrictions de transfert prévues à l'article 7 des statuts (voir extrait de l'article 7 des statuts au point 2.6 ci-dessous).

Pour ce qui concerne le capital autorisé, il est à souligner que la souscription d'actions nominatives est réservée aux porteurs d'actions nominatives et la souscription d'actions au porteur est réservée à ces derniers. Les modalités seront définies au moment de l'émission de ce dernier.

Pour ce qui concerne le capital conditionnel, celui-ci est intégralement réservé aux collaborateurs de la société (cette notion englobant tant les salariés que les administrateurs). La souscription s'effectue par l'exercice des droits d'options accordés aux collaborateurs.

2.3. Restrictions de transfert et inscriptions des « nomines »

2.3.1 Article 7 des statuts

« ... Toute acquisition d'une ou plusieurs actions nominatives, à quelque personne et à quelque titre que ce soit, y compris la constitution de tout droit de propriété ou d'usufruit sur une ou plusieurs actions nominatives, est subordonnée à l'approbation écrite du conseil d'administration.... »

Le conseil d'administration peut refuser son approbation sans indication de motifs en offrant à l'aliénateur de reprendre ses actions, pour le compte de la société, pour le compte d'autres actionnaires ou pour celui de tiers, à leur valeur réelle au moment de la demande d'approbation. Le conseil d'administration peut également refuser son approbation si l'acquéreur ne déclare pas expressément qu'il acquiert les actions en son propre nom et pour son propre compte.

Si l'approbation requise est refusée, ou tant qu'elle n'a pas été accordée, la pleine propriété des actions et tous les droits qu'elles incorporent restent acquis à l'aliénateur.

Demeurent réservées les dispositions des articles 685b al. 4 et 685c al. 2 CO, applicables aux actions acquises par succession, partage successoral, en vertu du régime matrimonial ou dans une procédure d'exécution forcée.

Le transfert prend date et déploie ses effets vis-à-vis de la société dès le jour de l'inscription du nouvel actionnaire sur le registre des actions de la société.

2.3.2 Répartition du bénéfice et Dividende

Article 32 des statuts

« Il est prélevé une somme égale au cinq pour cent du bénéfice de l'exercice pour constituer la réserve générale jusqu'à ce que celle-ci atteigne vingt pour cent du capital-actions libéré.

Le solde du bénéfice de l'exercice est réparti conformément aux décisions de l'assemblée générale, sur le préavis du conseil d'administration.

Les dispositions impératives de la loi sur les réserves doivent être respectées ».

Article 33 des statuts

« Le paiement du dividende a lieu à l'époque fixée par le conseil d'administration.

Le dividende ne peut être fixé qu'après que les affectations aux réserves légales et statutaires aient été opérées conformément à la loi et aux statuts.

Des dividendes ne peuvent être prélevés que sur le bénéfice résultant du bilan et sur les réserves constituées à cet effet.

Tout dividende qui n'a pas été réclamé dans les cinq ans depuis son exigibilité est prescrit de plein droit au profit de la société ».

3 Conseil d'administration

Le conseil d'administration se réunit normalement une fois par trimestre.

En 2009, le conseil s'est réuni 5 fois.

3.1 Membres du conseil d'administration

Nom	Année de Naissance	Nationalité	Date du 1 ^{er} mandat	Terme du mandat	Tâches au C.A.
Charles Perret	1942	Suisse	1999	2009	Président
Michel Favre	1937	Suisse	1996	2009	Administrateur
Claude Chabanel	1946	Suisse	1999	2010	Administrateur

Charles L. PERRET

Après un diplôme d'ingénieur en électrotechnique et en organisation industrielle, Charles Perret a terminé sa formation par une licence en sciences économiques.

Après plusieurs expériences dans des entreprises industrielles, Charles Perret a dirigé une société d'investissements dans les secteurs industriels, notamment dans le domaine de l'horlogerie, de l'électronique et des travaux publics.

Après des études techniques et économiques, Charles Perret a travaillé pour le compte d'une société suisse d'ingénieurs-conseils, avec laquelle il a eu l'opportunité de participer à des mandats en Afrique dans le cadre d'activités de photogrammétrie et de construction de divers projets, tels qu'usines, etc. Il a ensuite poursuivi ses activités à travers le monde grâce à son engagement dans une société américaine d'ingénieurs-conseils, compagnie pour laquelle il a participé en tant qu'ingénieur dans une première étape et ingénieur en chef par la suite, à la construction de diverses usines tant au Canada qu'aux USA et en Europe. Changeant de position en 1974 et après un passage à la Columbia University, il a été le co-fondateur d'une des premières entreprises de capital-risque de Suisse. Ses interventions dans les entreprises furent nombreuses tant en qualité de Directeur Général (CEO) *ad interim* qu'en tant qu'administrateur de sociétés. Après 19 ans d'activités passées essentiellement à redresser et à restructurer des entités en difficultés, il a quitté cette dernière en 1993 pour se consacrer à ses activités propres, devenant par là aussi bien entrepreneur qu'investisseur.

Au cours de sa carrière, Charles Perret a été membre de nombreux conseils d'administration (tels que LEM Holding SA, Rémy Martin SA, Piasio SA, SAPA SA) et siège actuellement au conseil des sociétés suivantes :

- * SAPA SA, Président du conseil d'administration
- * SI Luserna Tour E SA, Administrateur
- * ACM SA, Administrateur

Michel FAVRE

Après une formation comptable complète, Michel Favre a fonctionné comme réviseur et notamment comme expert aux examens fédéraux d'experts-comptables, en matière de technique de la révision. Outre ses activités de gestionnaire de la fiduciaire Edmond Favre SA, il a œuvré en qualité de directeur financier, puis de directeur général-adjoint d'une société de transport aérien. Par la suite, il a conduit de nombreux audits fonctionnels et d'organisation notamment auprès du Département de l'Economie du Canton de Genève, des Transports Publics Genevois et de l'Office Cantonal de l'Emploi.

Outre ses fonctions de Président de l'Aéro-Club de Genève, Michel Favre est notamment administrateur des sociétés suivantes :

- * Plazatour SA
- * Plaza Investment SA
- * Dorga SA
- * Arn, Wutrich et Frigerio SA
- * Mondialmoquette SA

Claude CHABANEL

Claude Chabanel est titulaire d'une licence en économie de l'Université de Lausanne et d'un MBA de l'IMD.

Au cours de sa carrière professionnelle il a occupé des postes de Direction tant au niveau suisse qu'international, dont pour une filiale de Nestlé SA en Arabie Saoudite.

Jusqu'en 1988 il a été Directeur au sein d'ABB Sécheron SA où il fut chargé de redresser et de développer les opérations de la division «Electronique industrielle et traction ».

De 1989 jusqu'à 1998 il a occupé le poste de CEO de Sécheron SA et de Sécheron Holding SA où il développa les ventes de 400%. De 1998 jusqu'à 2003 il a occupé le poste de CEO du groupe CVE-Romande Energie SA ; pendant cette période le bénéfice de l'entreprise progressa de 520 % et le cours de l'action de 600 %. Au cours de cette même période il fut notamment Vice-président du conseil d'administration d'EOS (Energie Ouest Suisse) et Président de Grande Dixence SA et a siégé dans de nombreux conseils d'administration.

Depuis 2004 Claude Chabanel est partenaire d'une société de conseil dans le domaine stratégique et de management et a occupé plusieurs postes de CEO *ad interim*. De plus, il siège actuellement au conseil des sociétés suivantes :

- * VS Consulting SA, Président du conseil d'administration
- * Gravière de la Claise-aux-Moines, Président du conseil d'administration

A la connaissance du conseil d'administration, aucune action n'est détenue par des proches.

Organes exécutifs

Messieurs Charles Perret et Claude Chabanel assument une fonction opérationnelle dans CI Com SA, en ce sens qu'ils participent directement ou indirectement à la Direction de l'entreprise. Pour tout ce qui concerne les tâches administratives, celles-ci étaient confiées à la Fiduciaire Edmond Favre SA jusqu'en novembre 2007 puis à la Fiduciaire Berney & Associés dès décembre 2007. Celles-ci ont mis à disposition le personnel nécessaire pour l'exécution des travaux administratifs.

Il n'y a pas de représentations réciproques dans les conseils d'administration de sociétés cotées.

3.2 Election et durée du mandat

3.2.1 Article 19 et ss des statuts

« La société est administrée par un conseil d'administration composé de trois à neuf membres, pris parmi les actionnaires et nommés par l'assemblée générale pour une durée de trois ans.

Ils sont indéfiniment rééligibles. »

Sur propositions, le conseil est élu par l'Assemblée Générale à mains levées. Le Président est élu par le conseil pour la durée du mandat accordé par l'Assemblée Générale.

3.2.2 Première élection et durée restante du mandat

Voir tableau au point 3.1 ci-dessus.

3.3 Organisation interne

3.3.1 Répartition des tâches au sein du CA

Article 21 des statuts

« En cas de pluralité de membres, le conseil désigne son président, éventuellement un ou plusieurs vice-présidents, ainsi que le secrétaire, lequel n'appartient pas nécessairement au conseil..... ».

Voir tableau au point 3.1 ci-dessus.

Article 22 des statuts

« Si le conseil d'administration se compose de plusieurs membres, ses décisions sont prises à la majorité relative des voix émises par les membres présents, pourvu toutefois que ceux-ci forment la majorité absolue du conseil.

En cas de partage égal des voix, celle du président de la séance est prépondérante.

Les décisions du conseil d'administration peuvent également être prises en la forme d'une approbation donnée par écrit à une proposition, à moins qu'une discussion soit requise par l'un des membres du conseil. »

Toutefois, aucun quorum n'est nécessaire pour procéder aux formalités relatives aux augmentations du capital-actions, à la libération ultérieure du capital-actions ou à l'émission de bons de participation.

Il n'y a pas de répartition fonctionnelle entre les membres du conseil d'administration.

Le conseil d'administration délègue deux de ses membres au sein des conseils d'administration des sociétés du groupe, à savoir CC Management SA. Ceux-ci informent le conseil d'administration de CI Com SA de l'évolution des affaires de ses filiales ; ces communiqués sont transmis au conseil au cours de ses séances.

3.3.2 Pour l'ensemble des comités du conseil d'administration et

3.3.3 Méthode de travail du conseil d'administration et de ses comités

Il n'y a pas de comité nommé par le conseil d'administration du fait que dans la réalité opérationnelle, la société est actuellement dormante. Des comités ad hoc seront instaurés dès la reprise d'activités opérationnelles.

3.4 Compétences du conseil d'administration et de la direction

Article 24 et ss des statuts

« Le conseil d'administration peut prendre des décisions sur toutes les affaires qui ne sont pas attribuées à un autre organe par la loi ou les statuts.

Il gère les affaires de la société dans la mesure où il n'en a pas délégué la gestion.

Il a les attributions intransmissibles et inaliénables suivantes :

- ◆ Exercer la haute direction de la société et établir les instructions nécessaires ;
- ◆ Fixer l'organisation ;
- ◆ Fixer les principes de la comptabilité et du contrôle financier ainsi que le plan financier pour autant que celui-ci soit nécessaire à la gestion de la société ;
- ◆ Nommer et révoquer les personnes chargées de la gestion et de la représentation ;
- ◆ Exercer la haute surveillance sur les personnes chargées de la gestion pour s'assurer notamment qu'elles observent la loi, les statuts, les règlements et les instructions données ;
- ◆ Etablir le rapport de gestion, préparer l'assemblée générale et exécuter ses décisions ;
- ◆ Informer le juge en cas de surendettement ;
- ◆ Décider de l'appel ultérieur d'apports relatifs aux actions non entièrement libérées ;
- ◆ Exécuter les augmentations de capital, par décision qui doit revêtir la forme authentique ;
- ◆ Examiner les qualifications professionnelles des réviseurs particulièrement qualifiés pour les cas où la loi exige leur intervention.

Le conseil d'administration peut confier tout ou partie de la gestion à un ou plusieurs de ses membres ou à des tiers conformément au règlement d'organisation. »

La direction générale du groupe est assurée par les membres du conseil d'administration de CI Com SA. Les décisions relatives à la gestion courante du groupe sont prises par Messieurs Charles Perret et Claude Chabanel, respectivement Président et Administrateur du groupe. Durant les exercices 2008 et 2009, l'enregistrement des opérations courantes tant administratives qu'en comptabilité a été effectué par la Fiduciaire Berney & Associés SA.

3.5 Instruments d'information et de contrôle à l'égard de la direction générale

Considérant que la direction générale du groupe est assumée par les membres du conseil d'administration, aucun instrument d'information et de communication entre la direction générale et le conseil d'administration n'a été mis en place.

4. Direction générale

4.1 Membres de la Direction générale

La direction générale est formée des administrateurs suivants :

Nom	Année de naissance	Fonction	Depuis
Charles Perret	1942	Président du CA / Directeur	1999
Claude Chabanel	1946	Administrateur / Directeur	1999

Pour plus de détails concernant :

- ◆ Le fonctionnement de la direction générale, voir les points 3.1, 3.5 et 3.6 ci-dessus.
- ◆ Les personnes susmentionnées, voir point 3.1 ci-dessus.

5. Rémunérations, participations et prêts

5.1 Contenu/Procédure de fixation des rémunérations et des programmes de participation et

5.2 Rémunérations accordées aux membres en exercice des organes dirigeants (conseil d'administration et direction générale)

Article 27 des statuts

« Les membres du conseil d'administration ont droit au remboursement de leurs frais ainsi qu'à une indemnité équitable pour leur activité. De plus, l'assemblée générale peut leur accorder une participation au bénéfice. L'article 677 du CO demeure réservé ».

Le conseil décide donc lui-même de sa rémunération dans les limites usuelles. Les membres du conseil d'administration reçoivent une indemnité annuelle fixe (indépendante du résultat du groupe). De plus, ils sont remboursés le cas échéant pour leurs frais effectifs. Il n'existe aucune allocation de tantième ni aucune autre forme de participation au bénéfice.

Monsieur Charles Perret, président du conseil d'administration, a également reçu des honoraires relatifs à la gestion du groupe et notamment en relation avec les projets d'investissements de CC Management SA.

Sont présentés ci – dessous les honoraires versés par le Groupe (CI Com SA et CC Management SA) aux administrateurs, les actions en leur possession ainsi que les soldes que le Groupe (CI Com SA et CC Management SA) leur doit.

	Charles PERRET		Claude CHABANEL		Michel FAVRE		Total	Total
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Honoraires d'administrateurs	-	-	-	-	-	-	-	-
Honoraires de gestion	105'448	126'968	15'064	-	-	-	120'512	126'968
Charges sociales	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	105'448	126'968	15'064	-	-	-	120'512	126'968

	Charles PERRET		Claude CHABANEL		Michel FAVRE		Total	Total
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Créances dues de la part du Groupe au 31 décembre 2009	295'900	284'000	15'064	15'965	-	15'000	310'964	314'965
Nombre d'actions nominatives valeur nominal CHF 10 détenues	-	569'998 (Newer SA)	-	1		1	-	570'000
Nombre d'options nominatives octroyées	19'000	19'000	19'000	19'000	19'000	19'000	57'000	57'000
Nombre d'options au porteur octroyées	12'168	12'168	12'166	12'166	12'166	12'166	36'500	36'500
Valeur des options octroyées CHF	2'518	2'518	2'516	2'516	2'516	2'516	7'550	7'550

Courant 2009, les titres détenus à titre fiduciaire par les administrateurs ont été cédés à DHSA

6. Droits de participation des actionnaires

Article 16 des statuts

« Les actionnaires exercent leur droit de vote à l'assemblée générale proportionnellement au nombre total de leurs actions, sans égard à leur valeur nominale, chaque action donnant droit à une voix. Demeure réservé l'article 693 al. 3 du code des Obligations ».

6.1 Limitation et représentation des droits de vote

Article 14 des statuts

« Vis-à-vis de la société, tout actionnaire ou usufruitier inscrit sur le registre des actions est autorisé à exercer le droit de vote. Un actionnaire peut faire représenter ses actions par une personne, actionnaire ou non, munie d'un pouvoir écrit. Vis-à-vis de la société, le porteur d'une action est autorisé à exercer le droit de vote, pourvu qu'il justifie de sa possession pour la production de l'action ou de toute autre manière prescrite par le conseil d'administration».

Il n'y a pas de limitation des droits de vote.

6.2 Quorums statutaires

Article 16 des statuts (notamment conforme à l'art 704 du CO)

« Les actionnaires exercent le droit de vote à l'assemblée générale proportionnellement au nombre total de leurs actions, sans égard à leur valeur nominale, chaque action donnant droit à une voix. Demeure réservé l'article 693 al. 3 du Code des Obligations».

Article 17

« L'assemblée générale est valablement constituée quel que soit le nombre et la valeur des actions représentées, elle prend ses décisions et procède aux élections à la majorité absolue des voix attribuées aux actions représentées.

En cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante.

Toutefois, une décision de l'assemblée générale recueillant au moins les deux tiers des voix attribuées aux actions représentées et la majorité absolue des valeurs nominales représentées est nécessaire pour :

1. La modification du but social ;
2. Le transfert du siège de la société ;
3. L'introduction d'actions à droit de vote privilégié ;
4. La restriction de la transmissibilité des actions nominatives ;
5. L'augmentation autorisée ou conditionnelle du capital-actions ;
6. L'augmentation du capital-actions au moyen des fonds propres, contre apport en nature ou en vue d'une reprise de biens et l'octroi d'avantages particuliers ;
7. La limitation ou la suppression du droit de souscription préférentiel.

6.3 Convocation de l'assemblée générale

et

6.4 Inscriptions à l'ordre du jour

Extrait des statuts

Article 10

« L'assemblée générale ordinaire a lieu chaque année dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice. Des assemblées générales extraordinaires sont convoquées aussi souvent qu'il est nécessaire... ».

Article 11

« L'assemblée générale est convoquée par le conseil d'administration et au besoin par les réviseurs, les liquidateurs ou les représentants des obligataires.

Un ou plusieurs actionnaires représentant ensemble le dix pour cent au moins du capital-actions, peuvent aussi requérir la convocation de l'assemblée générale ou l'inscription d'un objet à l'ordre du jour.

En outre des actionnaires dont les actions totalisent une valeur nominale d'un million de francs, peuvent requérir l'inscription d'un objet à l'ordre du jour... ».

Article 12

« L'assemblée générale est convoquée vingt jours au moins avant la date de sa réunion, dans la forme prévue à l'article 36 des statuts ». Il est rappelé que les actions nominatives sont convoquées par lettre recommandée et les actions au porteur par un avis unique inséré dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce.

« Sont mentionnés dans la convocation les objets portés à l'ordre du jour ainsi que les propositions du conseil d'administration et des actionnaires qui ont demandé la convocation de l'assemblée ou l'inscription d'un objet à l'ordre du jour.

Aucune décision ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été dûment portés à l'ordre du jour, sauf sur les propositions de convoquer une assemblée générale extraordinaire ou d'instituer un contrôle spécial ».

6.5 Inscriptions au registre des actions

Article 6 des statuts

« Le conseil d'administration tient un registre des actions nominatives qui mentionne le nom et l'adresse de leurs propriétaires et usufruitiers. L'inscription au registre des actions n'a lieu qu'au vu d'une pièce établissant l'acquisition du titre en propriété ou la constitution d'un usufruit. Est considéré comme actionnaire ou usufruitier à l'égard de la société celui qui est inscrit au registre des actions ».

7. Prises de contrôle et mesures de défense

7.1 Obligation de présenter une offre (art 7bis des statuts)

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 21 mars 2006 a adopté un nouvel article (clause "d'opting out") dont la teneur est la suivante :

« L'obligation de présenter une offre publique d'acquisition selon les articles 32 et 52 de la loi fédérale sur les bourses et le commerce des valeurs mobilières (LBVM) du 24 mars 1995 est écartée au sens de l'article 22 al. 3 LBVM ».

Compte tenu de l'absorption de NEWER SA par DUAL HOLDING SA, les précisions suivantes ont été apportées :

A cette époque, le transfert du contrôle de CI Com SA à M. Alain Dumenil n'était nullement envisagé; cette opération n'a été envisagée qu'au milieu de l'année 2009. Le conseil d'administration de CI Com SA considère que la clause d'opting out a été valablement adoptée et que, par conséquent, DUAL HOLDING ou M. Alain Dumenil n'ont pas l'obligation de présenter une offre publique d'acquisition sur toutes les actions de CI Com SA. Le 4 mars 2010, la Commission des OPA a décidé :

1. « La Commission des OPA constate qu'Alain Dumenil et Dual Holding SA ne sont pas soumis à l'obligation de présenter une offre publique d'acquisition aux actionnaires de CI Com SA.
2. Le conseil d'administration de CI Com SA publiera une prise de position au sens de l'art. 61, al. 3 OOPA dans un délai de dix jours de bourse dès la notification de la présente décision. Il en soumettra auparavant la version originale et signée à la Commission des OPA et l'informera des modalités exactes de sa publication.

3. La présente décision sera publiée sur le site internet de la Commission des OPA le jour de la publication de la prise de position du conseil d'administration de CI Com SA.
4. Aucun émolument n'est prélevé ».

Le texte complet de la décision peut être consulté sur le site internet de la Commission des OPA (www.takeover.ch).

7.2 Clauses relatives aux prises de contrôle

Les statuts ne comprennent aucune clause relative à cet objet.

8. Organe de révision

8.1 Durée du mandat de révision et durée de la fonction du réviseur responsable

L'organe de révision est élu pour une année. Le mandat échoit lors de l'assemblée générale approuvant les comptes. L'assemblée générale des actionnaires du 25 juin 2009 a réélu Ernst & Young, Lausanne, comme réviseur des comptes annuels statutaires et des comptes consolidés pour l'exercice 2009. Le réviseur responsable du mandat depuis 2009 est Monsieur Pierre Delaloye qui a remplacé Willi Holdener entré dans ses fonctions dès l'élection de Ernst & Young en 2007.

8.2. Honoraires de révision et honoraires supplémentaires

Le montant des différents honoraires pour l'exercice 2009 est le suivant :

Prestations	CHF
Services d'audit « comptes statutaires et consolidés »	159'379
Services liés à l'audit	Néant
Services fiscaux	Néant

8.3 Instruments de surveillance et de contrôle relatifs à l'organe de révision

L'organe de révision est convoqué par le conseil d'administration aussi souvent que les affaires l'exigent, mais au moins deux fois par an. Les remarques du réviseur font l'objet de plans d'actions et les conclusions sont soumises à nouveau au conseil d'administration.

Au courant de l'année 2009, les réviseurs ont eu deux réunions avec le président du conseil d'administration, Monsieur Charles Perret. Le conseil d'administration revoit les performances, l'indépendance et les frais d'audit sur une base annuelle. Il revoit également l'étendue de l'audit, approuve le plan d'audit et discute des résultats de l'audit avec les réviseurs externes.

9. Politique d'information

Le groupe CI Com poursuit une politique d'information ouverte et adaptée à sa taille et à son importance. Les mesures de communication prises visent à protéger la crédibilité de l'entreprise auprès du public ; toutes les informations importantes ou sensibles sont publiées dans les meilleurs délais.

Les actionnaires sont informés par le rapport annuel, le rapport semestriel ainsi que par des communiqués de presse sur les éléments essentiels de l'activité. Les informations qui influencent le cours des actions sont publiées sous forme de publicité événementielle selon les directives de la Bourse suisse. Les informations sont préparées par le conseil d'administration. Les informations relatives au groupe sont également disponibles sur Internet (www.cicomsa.com) ainsi que sur les sites de cotation suivants sous le n° de valeur ISIN CH 0001625810 :

- ◆ Reuters
- ◆ Bloomberg
- ◆ Swissquote
- ◆ Telekurs

Extrait des statuts

Les avis de convocation à l'assemblée générale ordinaire doivent informer les actionnaires que le rapport de l'organe de révision de même que le rapport de gestion et les propositions éventuelles concernant l'emploi du bénéfice résultant du bilan sont mis à leur disposition au siège de la société et des succursales s'il en existe, vingt jours au plus tard avant l'assemblée générale.

Les publications de la société sont faites dans la Feuille officielle suisse du commerce.

COMMENTAIRES FINANCIERS

Pendant l'année 2009, il n'y a eu aucune transaction nouvelle pour la société.

Évolution du cours de l'action CI Com SA du 01.01.2009 au 31.12.2009.



Charles L. Perret

Président du conseil d'administration

Claude Chabanel

Administrateur

CI COM SA

États Financiers Consolidés

31 Décembre 2009

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE*pour l'exercice clos le 31 décembre 2009*

	Notes	2009 CHF	2008 CHF
Produits des activités	4.1	67'669	67'669
Charges d'exploitation	4.2	-553'249	-619'076
Résultat sur litige	12	-80'000	332'795
Variation de juste valeur des immeubles de placement	7	137'065	-
Produits financiers	4.3	97'355	93'221
Charges financières	4.3	-249'174	-225'354
Résultat avant impôt		-580'334	-350'745
(Charges)/Produits d'impôt sur le résultat	5	-19'914	97'027
RESULTAT DE L'EXERCICE		-600'248	-253'718
 <u>Résultat de l'exercice attribuable aux :</u>			
Actionnaires ordinaires de la société mère	6	-600'248	-253'718
 <u>Résultat par action :</u>			
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	6	935'000	935'000
Résultat de base par action nominative à valeur nominale de CHF 10		-0.46	-0.20
Résultat de base par action au porteur à valeur nominale de CHF 20		-0.92	-0.39
Résultat dilué par action nominative à valeur nominale de CHF 10		-0.46	-0.20
Résultat dilué par action au porteur à valeur nominale de CHF 20		-0.92	-0.39

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE*pour l'exercice clos le 31 décembre 2009*

	Note	2009	2008
		<u>CHF</u>	<u>CHF</u>
Résultat de l'exercice comptabilisé au compte de résultat		-600'248	-253'718
Ajustements à la juste valeur des instruments financiers destinés à la vente	8	<u>195'750</u>	<u>261'000</u>
Résultat global de l'exercice		-404'498	7'282
 <u>Résultat global de l'exercice attribuable aux :</u>			
Actionnaires ordinaires de la société mère		-404'498	7'282

BILAN CONSOLIDE*au 31 décembre 2009*

	Notes	31.12.2009 CHF	31.12.2008 CHF
ACTIFS			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	7	2'092'000	1'954'935
Total des actifs non courants		2'092'000	1'954'935
Actifs courants			
Autres actifs courants		11'576	19'791
Actifs financiers disponibles à la vente	8	4'893'750	4'698'000
Liquidités et équivalents de liquidités	9	35'107	62'167
Total des actifs courants		4'940'433	4'779'958
TOTAL ACTIFS		7'032'433	6'734'893
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
Capitaux propres attribuables aux actionnaires ordinaires de la société mère			
Capital émis	10	13'000'000	13'000'000
Résultats consolidés non distribués		-12'130'827	-11'530'579
Autres réserves		551'300	355'550
Total capitaux propres		1'420'473	1'824'971
Passifs non courants			
Dettes fiscales	14	976'902	1'047'494
Passifs d'impôts différés	5	151'542	131'628
Total des engagements à long terme		1'128'444	1'179'122
Passifs courants			
Emprunts	11	3'698'830	2'740'217
Provisions	12	80'000	-
Autres engagements à court terme	13	491'570	864'070
Dette envers l'administration fiscale	14	213'116	126'513
Total des engagements à court terme		4'483'516	3'730'799
TOTAL PASSIFS		5'611'960	4'909'922
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		7'032'433	6'734'893

ETAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES*pour l'exercice clos le 31 décembre 2009*

CHF	Capital émis	Résultats globaux consolidés non distribués	Autres réserves	Total
Au 1 janvier 2008	13'000'000	-11'276'861	87'000	1'810'139
Résultat global de l'exercice	-	-253'718	261'000	7'282
Attribution d'options	-	-	7'550	7'550
Au 31 décembre 2008	13'000'000	-11'530'579	355'550	1'824'971
Résultat global de l'exercice	-	-600'248	195'750	-404'498
Au 31 décembre 2009	13'000'000	-12'130'827	551'300	1'420'473

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

pour l'exercice clos le 31 décembre 2009

	Notes	2009 CHF	2008 CHF
Activités opérationnelles			
Résultat avant impôt		-580'334	-350'745
<u>Ajustements pour réconcilier le résultat avant impôt avec le tableau de flux</u>			
Eléments sans effet de trésorerie :			
Effet net de l'actualisation de la dette envers l'administration fiscale		60'111	-46'348
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		-137'065	-
Attribution d'options		-	7'550
Résultat sur litiges		80'000	-332'795
Produits financiers	4.3	-95'747	-46'873
Charges financières	4.3	187'466	225'354
Ajustements du fonds de roulement :			
Variation des débiteurs et autres créances		8'216	745'648
Variation des créanciers et autres dettes à court terme		-372'500	-1'005'615
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles		-849'853	-453'079
Activités d'investissement			
Acquisition d'immobilisations corporelles	7	-	-35'000
Flux de trésorerie nets utilisés dans les activités d'investissement		-	-35'000
Activités de financement			
Remboursement dette de l'AFC	14	-44'100	-250'000
Augmentation des emprunts bancaires		958'612	1'177'288
Dividendes reçus		95'747	46'873
Intérêts payés		-187'466	-107'315
Flux de trésorerie nets utilisés dans les activités de financement		822'793	866'846
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		-27'060	28'023
Trésorerie et équivalents de trésorerie au 1 ^{er} janvier		62'167	34'144
Trésorerie et équivalents de trésorerie au 31 décembre	9	35'107	62'167

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES 2009

NOTE 1 ACTIVITES DU GROUPE

En date du 26 avril 2010, le conseil d'administration a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés de CI Com SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2009. CI Com SA est une société holding anonyme de droit suisse dont le siège se trouve à Genève (Suisse). Le Groupe est actif dans la prise de participation dans des entreprises, dans l'octroi de prêts, avances de fonds, etc. en Suisse.

En 2009, CI Com SA a poursuivi sa politique de recherche de nouvelles activités. La société ne possède aujourd'hui plus qu'une participation, celle dans CC Management SA, Genève.

Le Groupe a également décidé de développer le parc immobilier de Bâle. Ce projet d'investissement a abouti en 2007 à l'obtention d'un droit de construction et à l'élaboration d'un plan financier. En 2008, le plan initial a été réaménagé pour permettre l'agrandissement des surfaces construites, passant de 6000 m² brut à 7000 m² à l'heure actuelle. En 2010, et afin de poursuivre la politique élaborée en 2008, une extension du permis de construire a été demandée, tenant compte de cet agrandissement. Une importante société bâloise d'architectes et d'ingénieurs est mandatée pour ce faire et une décision devra être prise quand à l'octroi des travaux, soit en mandat d'entreprise générale soit en mandat du tout entreprise. Une décision sera prise dès l'acceptation des plans finaux par le conseil d'administration. Ceci devrait déboucher par une première démolition de la partie non louée en 2010.

NOTE 2 RÉSUMÉ DES PRINCIPES DE CONSOLIDATION ET D'ÉVALUATION

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et actifs financiers disponibles à la vente, qui sont évalués à leur juste valeur. Les états financiers consolidés sont présentés en CHF. Les exercices comptables sont délimités selon la comptabilité d'engagement.

2.1 Base de présentation et d'évaluation

Déclaration de conformité

Ils sont conformes à la loi suisse concernant les sociétés par actions ainsi qu'aux normes comptables internationales (normes IFRS), en vigueur à la date du bilan, publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) ainsi qu'aux interprétations publiées par l'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) de l'IASB.

Comptes consolidés – Base de préparation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de CI Com SA et de ses filiales au 31 décembre de chaque année.

Les filiales sont consolidées à compter de la date d'acquisition, qui correspond à la date à laquelle le Groupe en a obtenu le contrôle, et ce jusqu'à la date à laquelle l'exercice de ce contrôle cesse.

Les états financiers des filiales sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère, sur la base de méthodes comptables homogènes.

Tous les soldes, produits et charges intragroupe ainsi que les profits ou pertes latents résultant de transactions internes, sont éliminés en totalité.

Les intérêts minoritaires représentent la part de profit ou de perte ainsi que les actifs nets, qui ne sont pas détenus par le Groupe. Ils sont présentés séparément dans le compte de résultat et dans les capitaux propres du bilan consolidé, séparément des capitaux propres attribuables à la société mère.

Les acquisitions d'intérêts minoritaires sont comptabilisées en utilisant la "parent entity extension method", par laquelle la différence entre le prix payé et la valeur comptable de la quote-part des actifs nets acquis est comptabilisée en goodwill.

La méthode d'intégration globale est appliquée à toutes les sociétés dans lesquelles CI Com SA a une participation majoritaire (en règle générale, plus de 50%) et en détient le contrôle. La notion de contrôle représente le pouvoir, direct ou indirect, de diriger les politiques financières et opérationnelles d'une société affiliée afin d'obtenir des avantages de ses activités.

Dans ce cas, 100% des actifs, passifs, produits et charges sont pris en compte et, le cas échéant, la part des actionnaires minoritaires aux fonds propres, ainsi qu'aux résultats nets, est indiquée séparément dans les rubriques correspondantes du bilan et du compte de résultat consolidé.

CI Com SA est l'ultime société qui présente des comptes consolidés.

Changement en 2009

Afin d'améliorer la transparence des informations publiées dans les états financiers, certains changements de présentation ont été effectués pour 2008. Ces changements n'ont eu aucun impact sur les performances de l'exercice 2008 (note 4.2).

Les méthodes comptables adoptées sont cohérentes avec celles de l'exercice précédent.

Le Groupe applique les normes IFRS suivantes depuis le 1er janvier 2009 :

- **Amendements à IFRS 7 – Instruments financiers: informations à fournir**
Les amendements de l'IFRS 7 portent sur l'amélioration des informations à fournir sur l'évaluation de la juste valeur des instruments financiers et le risque de liquidité et imposent la classification des instruments financiers évalués au bilan à la juste valeur selon trois niveaux, comme exposé dans les principes comptables ci-dessous (note 17 et 18).
- **IFRS 8 Segments opérationnels**
(applicable dès le 01.01.2009). Cette nouvelle norme impose une approche managériale selon laquelle l'information sur les segments doit être présentée sur la même base que celle utilisée pour les besoins du reporting interne. En l'état, la Société n'a plus qu'un seul segment d'activité (note 3).
- **IFRS 2 Paiement fondé sur des actions – Conditions d'acquisition des droits et annulations (amendement)**
(applicable dès le 01.01.2009). L'objectif de cet amendement est de clarifier que les conditions d'acquisition sont liées soit aux services rendus, soit à la performance et précise également que toutes les annulations, que ce soit par l'entité ou par d'autres parties, doivent suivre le même traitement comptable. L'application de la norme n'a eu aucun impact.
- **IAS 1 Présentation des états financiers (révision)**
(applicable dès le 01.01.2009) Cette norme inclut des modifications non obligatoires des titres des états financiers. Le Groupe a choisi l'option de conserver les titres existants. La norme introduit également un état de résultat global, tout en permettant la présentation de deux états, un compte de résultat séparé et un état de résultat global. Le Groupe a adopté cette dernière option.
- **IAS 23 Coûts d'emprunt (révision)**
(applicable dès le 01.01.2009) La norme modifiée supprime la possibilité de comptabiliser tous les coûts d'emprunt en charges et impose la capitalisation des coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié. En l'état, la société a uniquement des emprunts courants sur lesquels seuls des intérêts sont comptabilisés et dûment passés en charge.
- **IAS 32 Instruments financiers : Présentation et IAS 1 Présentation des états financiers – Instruments financiers remboursables par anticipation et obligations liées à la liquidation (amendement)**
(applicable dès le 01.01.2009) Cet amendement impose que certains instruments financiers remboursables et quelques instruments financiers qui imposent à l'entité une obligation de remettre à un tiers une part proportionnelle des actifs nets de l'entité uniquement en cas de liquidation soient classifiés dans les capitaux propres plutôt que dans les dettes. L'adoption de cet amendement n'a aucun impact sur la situation financière ou la performance financière du Groupe car il n'a émis aucun instrument de ce type.
- **IFRIC 13 Programmes de fidélisation des clients**
(applicable dès le 01.07.2008) Cette interprétation précise que lorsque des produits ou services sont vendus avec une incitation à la fidélisation de la clientèle, le contrat est un contrat à éléments multiples et la contrepartie à recevoir du client est répartie entre les composantes du contrat sur la base de leur juste valeur. L'adoption de cette interprétation n'a aucun impact sur les états financiers consolidés car le Groupe n'a pas mis en place de tels programmes.
- **IFRIC 15 Accords pour la construction d'un bien immobilier**
(applicable dès le 01.01.2009) Cette interprétation clarifie quand et comment les revenus et les charges relatives à la vente d'un bien immobilier doivent être comptabilisés lorsqu'un accord entre un constructeur et un acheteur est conclu avant que la construction du bien immobilier ne soit terminée. Elle précise également comment déterminer si un contrat rentre dans le champ d'application d'IAS 11 ou d'IAS 18. L'application de la norme n'a eu aucun impact.

- **IFRIC 16 Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger**
(applicable dès le 01.10.2008) Cette interprétation précise la nature du risque couvert, sa désignation ainsi que l'entité pouvant détenir l'instrument de couverture. Elle n'a aucun impact sur les états financiers consolidés car le Groupe n'a plus d'activités à l'étranger.
- **Amendements résultant du projet annuel d'améliorations de mai 2008**
Différentes modifications apportées à plusieurs normes entrées en vigueur en 2009.
- **IFRIC 18 Transfert d'actifs des clients**
(applicable dès le 01.07.2009) Cette interprétation s'applique à la comptabilisation des transferts d'immobilisations corporelles par des entités qui reçoivent de tels transferts par leurs clients. Elle clarifie les obligations prévues par les IFRS dans les contrats aux termes desquels une entité reçoit d'un client un élément d'actifs immobilier que l'entité doit ensuite utiliser pour connecter ce client à un réseau ou pour lui donner accès à un approvisionnement de biens ou services (tel que d'électricité, de gaz ou d'eau). Le Groupe n'a pas ce genre d'activité et l'application de cette norme n'a eu aucun impact.
- **IAS 40 R Immeubles de placement**
(applicable dès le 01.01.2009). La norme modifiée supprime la possibilité de comptabiliser selon IAS 16 les immeubles de placement en cours de construction ou développement. Ces actifs doivent être traités de la même manière que les autres immeubles de placement. L'application de la norme a engendré un reclassement et induit une évaluation à la juste valeur (note 7).

Normes et interprétations publiées mais non encore applicables

Certaines nouvelles normes, modifications et interprétations de normes existantes ont été publiées et sont applicables pour les périodes comptables du Groupe commençant le ou après le 1er janvier 2010 ou pour des périodes plus éloignées mais qui n'ont pas été adoptés de façon anticipée par le Groupe :

- **IFRS 3 Regroupements d'entreprises (révisée)**
(applicable dès le 01.07.2009) La révision de cette norme implique les changements significatifs suivants dans l'application des méthodes d'acquisition aux regroupements d'entreprises : 1) les frais d'acquisition seront comptabilisés en charges, 2) lors d'un regroupement d'entreprises, si l'acquéreur obtient le contrôle sans racheter la totalité des capitaux propres de la société acquise, les intérêts minoritaires restants seront évalués soit à la juste valeur, soit à leur quote-part dans les actifs nets identifiables de la société acquise, 3) si l'acquéreur obtient le contrôle dans le cadre d'un regroupement d'entreprises réalisé par étapes, il devra réévaluer à la juste valeur les intérêts détenus précédemment dans la société acquise et enregistrer un gain ou une perte correspondant dans le compte de résultat, 4) tout changement dans la contrepartie conditionnelle d'une acquisition sera pas comptabilisé dans le goodwill mais dans le compte de résultat. Le Groupe adoptera IFRS 3 révisée à partir du 1er janvier 2010. Les modifications pourront avoir des impacts significatifs pour la comptabilisation des futurs regroupements d'entreprises.
- **IAS 27 Etats financiers consolidés et individuels (amendement)**
(applicable dès le 01.07.2009) Cet amendement impose de comptabiliser dans les capitaux propres les effets de toute transaction avec les intérêts minoritaires s'il n'y pas de changement de contrôle. Ils ne résulteront plus en écart d'acquisition ou en gain et perte. La norme précise également la comptabilisation en cas de perte de contrôle. Chaque intérêt minoritaire restant dans l'entité est réévalué à la juste valeur et une perte ou un gain est reconnu dans le compte de résultat. De plus, le résultat complet doit être attribué aux actionnaires de la société mère et aux intérêts minoritaires même si le solde des intérêts minoritaires est déficitaire. La participation de CI Com SA dans le CC Management étant à 100 %, cet amendement n'aura pas d'impact dans les comptes consolidés du groupe.
- **IAS 39 Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation - Eléments couverts éligibles (amendement)**
(applicable dès le 01.07.2009) Cet amendement clarifie qu'une entité est autorisée à désigner une partie de la variation de juste valeur ou de flux de trésorerie d'un instrument financier comme élément couvert. Le Groupe adoptera cet amendement à partir du 1er janvier 2010. Le Groupe ne fait pas de couverture sur ses instruments financiers, l'évolution de cours est directement comptabilisée dans le compte de profits et pertes.
- **IFRIC 17 Distributions en nature aux actionnaires**
(applicable dès le 01.07.2009) Cette interprétation s'applique aux distributions non réciproques d'actifs par une entité à ses actionnaires agissant en tant que tels. Elle traite des distributions d'actifs en nature ainsi que des distributions qui donnent aux actionnaires le choix de recevoir, soit un bien en nature, soit de la trésorerie. Elle précise à quel moment une entité doit comptabiliser le dividende à verser, comment elle doit-elle évaluer le dividende à payer et lorsqu'une entité verse le dividende, comment elle comptabiliser la différence entre la valeur comptable des actifs distribués et la valeur comptable du dividende à payer. Cette interprétation n'aura aucun impact sur les états financiers consolidés car le Groupe ne distribue pas de dividendes nature.
- **Améliorations apportées aux IFRS**
Diverses modifications apportées à plusieurs normes entreront en vigueur en 2010. Elles ne devraient avoir aucun effet significatif sur les comptes consolidés du Groupe.

Jugement et utilisation d'estimation

La préparation des états financiers du Groupe requiert le recours du management, à des jugements, estimations et hypothèses, qui ont un impact sur les montants comptabilisés dans les états financiers en qualité d'actifs et de passifs, de produits et de charges, ainsi que sur les informations communiquées sur les passifs éventuels. Cependant, le dénouement des opérations sous-jacentes à ces estimations et hypothèses pourrait résulter, en raison de l'incertitude attachée à ces dernières, en un ajustement significatif des montants comptabilisés au cours d'une période subséquente.

Dans le cadre de l'application des méthodes comptables du Groupe, le management a fait les hypothèses suivantes, en plus de celles qui nécessitent le recours à des estimations, dont les effets sont significatifs sur les montants comptabilisés dans les états financiers :

Engagements dans le cadre de contrat de location simple pour lesquels le Groupe est bailleur

Le Groupe a conclu des contrats de baux commerciaux sur son immeuble de Bâle. Le Groupe a considéré, sur la base d'une analyse des termes et conditions des conventions, qu'il conservait la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à cette propriété et, en conséquence, les comptabilise comme des contrats de location simple.

Recours à des estimations

Les principales hypothèses relatives à des événements futurs, et autres sources d'incertitude liées au recours à des estimations à la date de clôture, dont les changements au cours d'un exercice pourraient entraîner un risque significatif de modification matérielle des valeurs nettes comptables d'actifs et de passifs, sont présentées ci-dessous.

Estimation de la juste valeur des immeubles de placement

La société a recours à des professionnels de l'immobilier pour l'estimation de la juste valeur des immeubles en construction ou de placement. Ces professionnels effectuent régulièrement des expertises, basées principalement sur la valeur escomptée des flux financiers futurs, provenant des revenus locatifs probables pour identifier un éventuel changement de valeur (note 7).

Impôts Différés Actifs

Des actifs d'impôt différé sont comptabilisés au titre des pertes fiscales reportables, lorsqu'il est probable que le Groupe disposera de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces pertes fiscales non utilisées pourront être imputées. Le Groupe n'a pas reconnu de pertes fiscales au 31 décembre 2009 ; de plus amples détails sont communiqués en Note 5.

2.2 Résumé des principales méthodes comptables

Transactions en monnaies étrangères

Les états financiers consolidés sont présentés en francs suisse, qui est la monnaie fonctionnelle et de présentation du Groupe.

Les transactions en monnaies étrangères sont converties au cours de change en vigueur au moment où elles sont effectuées. La réévaluation des éléments monétaires aboutit à des différences de change enregistrées dans le compte de résultat.

Immeubles de placement

Les terrains et les immeubles de placement sont évalués initialement à leur coût, y compris les coûts de transaction. Les immeubles de placement sont ultérieurement évalués à leur juste valeur, qui reflète les conditions du marché à la date de clôture. Les gains ou pertes résultant des variations de juste valeur des immeubles de placement sont inclus dans le résultat de l'exercice au cours duquel ils surviennent.

Les immeubles de placement sont décomptabilisés lors de leur cession ou lorsque leur utilisation est arrêtée de manière permanente et qu'aucun avantage économique futur n'est plus attendu. Les profits ou pertes résultant de la sortie ou de la vente d'immeubles de placement sont comptabilisés dans le résultat de l'année au cours de laquelle la sortie ou la vente a eu lieu.

Le Groupe a recours à des spécialistes de l'immobilier pour évaluer la juste valeur des terrains et immeubles de placement. Les expertises susmentionnées ont été établies par des évaluateurs indépendants possédant les qualifications professionnelles, ainsi que l'expertise pertinente, reconnue et récente quant à la situation géographique et la catégorie des immeubles évalués.

Les terrains et immeubles de placement comprennent les bâtiments, ou les parties de bâtiment, et les terrains, ou les parties de terrains, sur lesquels ils sont bâtis.

Regroupements d'entreprises et goodwill

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés en appliquant la méthode de l'acquisition.

Le goodwill est évalué initialement à son coût, celui-ci étant l'excédent du coût du regroupement d'entreprises sur la part acquise par le Groupe dans la juste valeur nette des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables.

Après la comptabilisation initiale, le goodwill est évalué à son coût diminué du cumul des pertes de valeur. Pour les besoins des tests de dépréciation, le goodwill acquis dans un regroupement d'entreprises est, à compter de la date d'acquisition, affecté à chacune des unités génératrices de trésorerie du Groupe susceptibles de bénéficier des synergies du regroupement d'entreprises, que des actifs ou passifs de l'entreprise acquise soient ou non affectés à ces unités.

Si le goodwill a été affecté à une unité génératrice de trésorerie et si une activité au sein de cette unité est cédée, le goodwill lié à l'activité sortie est inclus dans la valeur comptable de l'activité lors de la détermination du résultat de cession. Le goodwill ainsi cédé est évalué sur la base des valeurs relatives de l'activité cédée et de la part de l'unité génératrice de trésorerie conservée.

Le Groupe évalue, à chaque date de clôture, l'existence d'indicateurs d'une perte de valeur du goodwill. Le goodwill fait l'objet d'un test de dépréciation chaque année, et dès lors que des circonstances indiquent que sa valeur comptable pourrait s'être dépréciée. La dépréciation du goodwill est déterminée sur la base de la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie auxquelles le goodwill se rapporte. Lorsque la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie est inférieure à leur valeur comptable, une dépréciation est reconnue. Les pertes de valeur du goodwill ne peuvent être reprises dans les périodes futures. Le Groupe effectue ces tests de dépréciation annuels au 31 décembre.

Actifs financiers

Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat

La catégorie des actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat comprend, d'une part les actifs financiers détenus à des fins de transaction, et d'autre part des actifs financiers désignés, lors de leur comptabilisation initiale, comme des actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat.

Les actifs financiers sont considérés comme détenus à des fins de transaction s'ils sont acquis en vue d'être revendus à court terme. Les dérivés, y compris les dérivés incorporés comptabilisés de façon séparée, entrent aussi dans cette catégorie, à l'exception des dérivés de couverture dûment désignés et efficaces ainsi que des contrats de garantie financière. Les gains et pertes sur actifs détenus à des fins de transaction, sont immédiatement reconnus en résultat.

Le Groupe analyse à l'origine, la nécessité de séparer les dérivés incorporés, du contrat hôte. Il n'est procédé à une réévaluation que dans le cas d'une modification significative des flux de trésorerie.

Placements détenus jusqu'à leur échéance

Les actifs financiers non dérivés, assortis de paiements déterminés ou déterminables et d'une échéance fixe, sont classés en qualité de placements détenus jusqu'à leur échéance, dès lors que le Groupe a l'intention manifeste et la capacité de les conserver jusqu'à leur échéance. Après leur comptabilisation initiale, les placements détenus jusqu'à leur échéance sont évalués au coût amorti calculé par la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les gains et les pertes sont comptabilisés en résultat quand ces investissements sont décomptabilisés ou dépréciés, et au travers du mécanisme du coût amorti.

Prêts et créances

Les prêts et créances sont des actifs financiers non dérivés, à paiements déterminés ou déterminables, qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Après leur comptabilisation initiale, les prêts et créances sont évalués au coût amorti en appliquant la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué le cas échéant d'un montant de dépréciation.

Les gains et les pertes sont comptabilisés en résultat lorsque les prêts et créances sont décomptabilisés ou dépréciés, et au travers du mécanisme du coût amorti.

Actifs disponibles à la vente

Les actifs financiers disponibles à la vente sont des actifs financiers non dérivés qui sont désignés comme étant disponibles à la vente ou qui ne sont classés dans aucune des trois catégories précédentes. Après comptabilisation initiale, les actifs financiers disponibles à la vente sont évalués à la juste valeur et les gains et pertes y afférents sont reportées dans l'état des éléments du résultat global comme ajustements de la juste valeur et transférés dans le compte de résultat en cas de cession de l'actif. Lorsqu'un actif disponible à la vente est décomptabilisé ou doit faire l'objet d'une dépréciation, le profit ou la perte cumulé(e) précédemment comptabilisé(e) dans le résultat global est enregistré(e) en résultat.

Juste valeur

Le Groupe détermine la juste valeur de ses instruments financiers sur la base des niveaux ci-après :

Niveau 1: La juste valeur des instruments financiers cotés sur les marchés actifs repose sur leur cours de clôture à la date du bilan. C'est notamment le cas pour les actifs financiers tels que les placements dans des instruments de capitaux propres.

Niveau 2: La juste valeur des instruments financiers non cotés sur un marché actif est déterminée sur la base de techniques d'évaluation faisant appel à des données observables sur les marchés. Il s'agit de techniques d'évaluation telles que l'actualisation des flux de trésorerie, des modèles de valorisation standard basés sur des paramètres de marché, des avis de courtiers pour des instruments similaires et l'utilisation de transactions comparables réalisées dans des conditions de concurrence normale. Par exemple, la juste valeur de la dette envers l'administration fiscale est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs estimés à l'aide d'un taux d'intérêt hors risque.

Niveau 3: La juste valeur d'un petit nombre d'instruments est déterminée à partir des valorisations propres à chaque entité, à l'aide de paramètres ne reposant pas sur des données observables sur les marchés (paramètres non observables). Lorsque la juste valeur d'instruments non cotés ne peut être évaluée avec une fiabilité suffisante, le Groupe valorise de tels instruments au coût, déduction faite des pertes de valeur, si applicable. Le Groupe n'a pas eu recours à de telle valorisation en 2009.

Coût amorti

Les placements détenus jusqu'à leur échéance, ainsi que les prêts et créances sont valorisés au travers du mécanisme du coût amorti. Celui-ci est calculé par la méthode du taux d'intérêt effectif, et diminué de toute dépréciation. Ce calcul inclut l'intégralité des commissions et coûts de transaction, qui font partie intégrante du taux d'intérêt effectif, ainsi que de toute autre prime positive ou négative.

Dépréciation d'actifs financiers

Le Groupe apprécie à chaque date de clôture si un actif financier ou un groupe d'actifs financiers doit être déprécié.

Actifs comptabilisés au coût amorti

S'il existe des indications objectives d'une perte de valeur sur des actifs comptabilisés au coût amorti, le montant de la perte est égal à la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés (hors pertes de crédit futures qui n'ont pas été encourues), actualisée au taux d'intérêt effectif d'origine (c'est-à-dire au taux d'intérêt effectif calculé lors de la comptabilisation initiale). La valeur comptable de l'actif est réduite via l'utilisation d'un compte de dépréciation. Le montant de la perte est comptabilisé en résultat.

S'agissant des créances clients, une dépréciation est comptabilisée quand il existe une indication objective (telle qu'une probabilité de faillite ou des difficultés financières significatives du débiteur) que le Groupe ne sera pas en mesure de recouvrer les montants dus selon les termes contractuels de la facture. La valeur comptable de la créance client est réduite via l'utilisation d'un compte de correction de valeur. Les encours dépréciés sont constatés en perte quand ils sont jugés irrécouvrables.

Actifs financiers disponibles à la vente

Si un actif disponible à la vente est déprécié, un montant calculé comme étant la différence entre, d'une part, son coût d'acquisition (net de tout remboursement de principal et de tout amortissement), et d'autre part sa juste valeur actuelle, diminuée de toute perte de valeur préalablement enregistrée en résultat, est transféré du résultat global en compte de résultat. Les dépréciations relatives à des instruments de capitaux propres ne peuvent donner lieu à une reprise comptabilisée en résultat. Les dépréciations relatives à des instruments de dettes sont reprises en résultat si l'augmentation de la juste valeur de l'instrument peut être objectivement reliée à un événement survenu après la comptabilisation en résultat de la perte de valeur.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comptabilisés au bilan comprennent la trésorerie en banque, la caisse et les dépôts à court terme ayant une durée initiale inférieure ou égale à trois mois.

Pour les besoins du tableau des flux de trésorerie consolidés, la trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent la trésorerie et les équivalents de trésorerie tels que définis ci-dessus.

Dettes financières

Emprunts portant intérêts

Tous les emprunts sont initialement enregistrés à la juste valeur, diminuée des coûts de transaction directement imputables, et n'ont pas été désignés comme des passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les profits et pertes sont enregistrés en résultat lorsque les dettes sont décomptabilisées, ainsi qu'au travers du mécanisme du coût amorti.

Contrat de garantie

Sont considéré comme contrat de garantie financière, un contrat qui impose au Groupe d'effectuer des paiements spécifiés pour rembourser son titulaire d'une perte qu'il encourt en raison de la défaillance d'un débiteur spécifié à effectuer un paiement à l'échéance en vertu des dispositions initiales ou modifiées de l'instrument d'emprunt. Après comptabilisation initiale, le groupe évalue de tel contrat en retenant le plus élevé : (i) entre le montant déterminé conformément à IAS 37 comme provision; et (ii) le montant initialement comptabilisé diminué, le cas échéant, de l'amortissement cumulé comptabilisé conformément à IAS 18.

Décomptabilisation d'actifs et de passifs financiers

Actifs financiers

Un actif financier (ou, si applicable, une partie d'un actif financier ou une partie d'un groupe d'actifs financiers similaires) est décomptabilisé lorsque :

- les droits de recevoir des flux de trésorerie liés à l'actif financier arrivent à expiration ;
- le Groupe conserve les droits contractuels de recevoir les flux de trésorerie de l'actif financier, mais assume une obligation contractuelle de remettre sans délai les flux de trésorerie à un tiers en raison d'un transfert des droits à percevoir les flux (accord de "pass-through") ;
ou
- le Groupe a transféré ses droits de recevoir les flux de trésorerie liés à l'actif financier et soit, a transféré la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif financier ; soit, n'a ni transféré ni conservé la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif financier mais a transféré le contrôle de l'actif financier.

Passifs financiers

Un passif financier est décomptabilisé lorsque l'obligation liée au passif est éteinte, annulée ou arrivée à expiration.

Un échange entre le Groupe et un prêteur existant d'instruments d'emprunt dont les termes sont substantiellement différents, est comptabilisé comme une extinction du passif financier initial et un nouveau passif financier est comptabilisé. Il en est de même en cas de modification substantielle des termes d'un passif financier existant. La différence entre les valeurs comptables respectives du passif financier initial et du nouveau passif financier est comptabilisée en résultat.

Provisions

Des provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Lorsque le Groupe attend le remboursement partiel ou total de la provision, par exemple du fait d'un contrat d'assurances, le remboursement est comptabilisé comme un actif distinct, mais uniquement si le remboursement est quasi-certain. La charge correspondant à une provision est présentée en résultat, pour son montant net de tout remboursement. Si l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les provisions sont actualisées sur la base d'un taux courant avant impôt qui reflète, le cas échéant, les risques spécifiques au passif. Lorsque la provision est actualisée, l'augmentation de la provision liée à l'écoulement du temps est comptabilisée comme une charge financière.

Les provisions relatives à des plans ou à des accords de restructuration, y compris des plans de réduction du personnel, de rationalisation de services, voire de restructuration ou d'abandon de certaines activités, sont portées au compte de résultat de l'exercice au cours duquel les projets ont été adoptés par le Groupe et annoncés.

Contrats de location

Déterminer qu'un accord est, ou contient, un contrat de location, dépend de la substance de l'accord à sa date de commencement. Ceci impose d'apprécier si l'exécution de l'accord dépend de l'utilisation d'un actif ou d'actifs spécifique(s) et si l'accord confère un droit d'utiliser l'actif. Le Groupe n'a pas de contrats de location financière dans les états financiers.

En tant que preneur de location, le Groupe détient un contrat de droit de superficie valable jusqu'en 2053.

Contrats de location dans les états financiers du Groupe en qualité de bailleur

Les contrats de location aux termes desquels le Groupe ne transfère pas la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif, sont classés comme des contrats de location simple.

Plan d'options

Les collaborateurs (cette notion englobant tant les salariés que les administrateurs) du Groupe reçoivent une rémunération en la forme d'un paiement fondé sur des actions, par lequel les collaborateurs fournissent des services en contrepartie d'instruments de capitaux propres de l'entité (« equity-setteled transactions »).

Le coût des transactions avec les collaborateurs est mesuré en faisant référence à la juste valeur à la date de l'attribution (« grant date »). La juste valeur est déterminée en utilisant un modèle d'évaluation approprié.

Le coût des transactions dont le paiement est fondé sur des actions ou des instruments de capitaux propres ainsi que l'augmentation des fonds propres correspondante sont comptabilisés sur la période durant laquelle la performance ou/et le service a été réalisé, et prennent fin quand le bénéficiaire peut prétendre pleinement à sa rétribution, c'est-à-dire la date d'échéance (vesting date). Le débit ou le crédit du compte de profits et pertes pour une période représente l'évolution de la charge constatée entre le début et la fin de ladite période.

L'effet dilutif des options ouvertes est pris en compte dans le calcul du résultat par action dans la mesure où il en résulte une dégradation du résultat par action.

En date du 15 janvier 2004, le conseil d'administration a approuvé le plan d'options qui lui était soumis.

Les points clés dudit plan sont exposés brièvement ci-après :

Les objectifs du plan sont :

- La promotion de la motivation des bénéficiaires
- Leur fidélisation et leur engagement à long terme
- La promotion et le développement des activités de la société CI Com SA

En cas d'émission du capital conditionnel, il serait intégralement réservé aux collaborateurs de la société (cette notion englobant tant les salariés que les administrateurs). La souscription s'effectuerait par l'exercice des droits d'options accordés aux collaborateurs. Les options seraient alors réparties, en intégralité et à parts égales, aux membres du conseil d'administration selon la décision du 15 janvier 2004. Le 25 avril 2008, le conseil d'administration a émis des certificats d'actions.

Le droit de souscription préférentiel des actionnaires est supprimé tant pour l'émission des options que pour les nouvelles actions émises.

Le prix d'émission des actions sera fixé périodiquement par le conseil d'administration qui déterminera également, en fonction de la date d'exercice des options, le moment à partir duquel les actions donnent droit à des dividendes.

Le prix d'une option a été déterminé en utilisant le modèle Black-Scholes d'évaluation d'une option ; ce modèle calcule la valeur d'une option en tenant compte de la valeur du sous-jacent et des taux d'intérêts au moment de l'octroi, de la durée d'exercice et d'un risque de volatilité. Les options ainsi octroyées sont considérées comme un complément de rémunération.

Les actions souscrites par les collaborateurs de la société, dans le cadre du plan de participation, seront inaliénables pendant une période de 3 ans à compter de leur souscription et demeureront, pendant cette période, déposées en mains de la société.

Après leur émission, les nouvelles actions nominatives seront soumises aux restrictions de transfert prévues à l'article 7 des statuts (voir extrait de l'article 7 des statuts au point 2.6 ci-dessous).

Reconnaissance des produits des activités ordinaires

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs iront au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable. Les produits des activités ordinaires sont évalués à la juste valeur de la contrepartie reçue, à l'exclusion des rabais, remises et autres taxes sur les ventes et droits de douane. Les critères de reconnaissance spécifiques suivants doivent également être remplis pour que les produits des activités ordinaires puissent être reconnus. Le chiffre d'affaires inclut toutes les recettes provenant de la location immobilière. Les recettes sont comptabilisées à la date d'échéance des loyers.

Produits d'intérêts

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus ou encaissés (en utilisant le taux d'intérêt effectif, soit le taux qui actualise exactement les flux de trésorerie futurs sur la durée de vie prévue de l'instrument financier de manière à obtenir la valeur comptable nette de l'actif financier).

Impôts

Impôt sur le résultat exigible

Les actifs et les passifs d'impôt exigibles au titre de l'exercice et des exercices précédents sont évalués au montant que l'on s'attend à recouvrer ou à payer auprès des administrations fiscales. Les taux d'impôt et les règles fiscales appliqués pour déterminer ces montants, sont ceux qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture.

L'impôt exigible relatif à des éléments comptabilisés directement en capitaux propres est comptabilisé en capitaux propres et non en résultat.

Impôt sur le résultat différé

Les impôts différés sont comptabilisés, en utilisant la méthode bilancielle du report variable, pour toutes les différences temporelles existant à la date de clôture entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable au bilan.

Des passifs d'impôts différés sont comptabilisés pour toutes les différences temporelles imposables sauf :

- lorsque le passif d'impôt différé résulte de la reconnaissance initiale d'un goodwill ou de la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et qui, lors de son occurrence, n'affecte ni le bénéfice comptable, ni le bénéfice ou la perte imposable ; et
- pour les différences temporelles taxables liées à des participations dans les filiales, entreprises associées et coentreprises, lorsque la date à laquelle la différence temporelle s'inversera peut être contrôlée et qu'il est probable que la différence temporelle ne s'inversera pas dans un avenir prévisible.

Des actifs d'impôt différé sont comptabilisés pour toutes les différences temporelles déductibles, reports en avant de pertes fiscales et crédits d'impôt non utilisés, dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable sera disponible, sur lequel ces différences temporelles déductibles, reports en avant de pertes fiscales et crédits d'impôt non utilisés pourront être imputés :

- sauf quand l'actif d'impôt différé lié à la différence temporelle déductible est généré par la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et qui, à la date de la transaction, n'affecte ni le bénéfice comptable, ni le bénéfice imposable ou la perte fiscale ; et
- pour les différences temporelles déductibles liées à des participations dans les filiales, entreprises associées et coentreprises, des actifs d'impôt différé ne sont comptabilisés que dans la mesure où il est probable que la différence temporelle s'inversera dans un avenir prévisible et qu'il existera un bénéfice imposable sur lequel pourra s'imputer la différence temporelle.

La valeur comptable des actifs d'impôt différé est revue à chaque date de clôture et réduite dans la mesure où il n'apparaît plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible pour permettre l'utilisation de l'avantage de tout ou partie de cet actif d'impôt différé. Les actifs d'impôts différés non reconnus sont réappréciés à chaque date de clôture et sont reconnus dans la mesure où il devient probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués aux taux d'impôt dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt (et règles fiscales) qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture.

Les impôts différés relatifs aux éléments reconnus directement en capitaux propres sont comptabilisés en capitaux propres et non en résultat.

Les actifs et passifs d'impôt différés sont compensés s'il existe un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et passifs d'impôt exigible, et que ces impôts différés concernent la même entité imposable et la même autorité fiscale.

NOTE 3 INFORMATION SECTORIELLE

Le Groupe opère sur un seul secteur d'activité, celui de CC Management SA, active dans le domaine de l'immobilier industriel en Suisse et à l'étranger. Les activités de la société mère, CI Com SA, consistent à la direction générale et au conseil d'administration du Groupe, ainsi que le support central dédié au développement de nouvelles activités. Aucune information sectorielle n'est dès lors fournie.

NOTE 4 PRODUITS ET CHARGES

4.1 CHIFFRE D'AFFAIRES

CHF	2009	2008
Locations d'immobilisations industrielles	67'669	67'669
Total du chiffre d'affaires net	67'669	67'669

En 2009 et en 2008, le chiffre d'affaires englobe seulement les loyers générés par l'immeuble à Bâle. L'échéance du bail à loyer est le 30.06.2014, reconduit tacitement en 2009 pour 5 ans.

Les revenus futurs minimums de contrats de location non résiliables sont au 31.12.2009 de :

CHF	2009	2008
A un an :	67'669	67'669
A plus d'un an et moins de 5 ans :	338'345	-
A plus de 5 ans :	-	-

4.2 CHARGES D'EXPLOITATION

CHF	2009	2008
Frais de gestion	-41'597	-60'185
Loyers payés et droits de superficie	9 -93'757	-93'804
Frais généraux et administratifs	-386'719	-441'839
Impôts sur le capital, autres impôts et taxes diverses	-25'061	-22'838
Charges d'exploitation diverses	-6'115	-410
Total des autres charges d'exploitation	-553'249	-619'076

Les charges d'exploitation incluent les frais de gestions lesquels étaient auparavant présentés séparément. Un reclassement de ces frais a été fait pour 2008.

4.3 RÉSULTAT FINANCIER

CHF	2009	2008
Produits financiers sur titres et divers	95'747	46'873
Différence de change nette	12	-
Effet d'actualisation de la dette envers l'administration fiscale	1'597	46'348
Total des produits financiers	97'355	93'221
Intérêts sur emprunt hypothécaire	-49'000	-49'322
Intérêts sur ligne de crédit	-127'841	-52'039
Différence de change nette	-	8'041
Effet d'actualisation de la dette envers l'administration fiscale	-61'708	-
Charges financières diverses	-10'625	-132'034
Total des charges financières	-249'174	-225'354
Résultat financier	-151'819	-132'133

Le Groupe a de nouveau renégocié le paiement de sa créance envers l'administration fiscale en 2009 (voir note 14). Le paiement dû au 15.12.2009 (CHF 132'300) est désormais payé en trois tranches : CHF 44'100 au 31.12.2009, CHF 44'100 au 30.03.2010 et CHF 44'100 au 30.06.2010.

Les intérêts sur ligne de crédit étaient auparavant présentés dans les charges financières diverses. Un reclassement de ces intérêts a été fait pour 2008.

NOTE 5

PASSIF D'IMPÔTS DIFFÉRÉS - IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Les impôts différés inscrits au passif du bilan se rapportent aux écarts temporels suivants :

CHF	2009	2008
Écarts temporels :		
Immeuble de placement	252'686	112'920
Effets d'actualisation de la dette envers l'administration fiscale	353'482	413'592
	<u>606'168</u>	<u>526'512</u>
Total du passif d'impôts différés au 31 décembre	Taux d'impôts 25% <u>151'542</u>	<u>131'628</u>

Décomposition de la charge fiscale

CHF	2009	2008
Impôts courants	-	118'039
Impôts différés	<u>-19'914</u>	<u>-21'012</u>
Total impôts	<u>-19'914</u>	<u>97'027</u>

Réconciliation de la charge fiscale

Bénéfice /(Perte) avant impôts	-550'334	-350'745
	Taux d'impôts 25%	Taux d'impôts 25%
Impôt au taux domestique estimé	137'584	87'686
Effet non reconnu des pertes reportables de l'exercice	-117'670	-108'698
Impôts concernant les exercices antérieurs	-	118'039
Total d'impôts sur le résultat	<u>-19'914</u>	<u>97'027</u>

Le taux d'imposition du Groupe est de 25%. Les pertes reportées n'ont pas fait l'objet d'une reconnaissance d'impôts différés actifs car à l'heure actuelle il n'y a pas de prémisses d'une utilisation future de ces pertes. Les montants de ces pertes ainsi que leurs dates limites d'utilisation se présentent comme suit :

CHF	Pertes reportées	
	2009	2008
2010	22'772	22'772
2011	965'113	965'113
2012	375'558	375'558
2013	750'624	750'624
2014	-	-
2015	121'519	121'519
2016	474'239	-
Total	2'709'825	2'235'586

En 2009, la société a reçu les taxations définitives pour les années fiscales terminant 31.12.2007 et 31.12.2008. Ceci a conduit à des différences des montants des pertes reportables dues notamment à des intérêts non admis par l'autorité fiscale. Les chiffres des pertes reportées pour l'année 2008 ont été ajustés en conséquence.

Si ces pertes reportées avaient été reconnues, un actif d'impôts différés de CHF 677'456 (CHF 558'897 en 2008) serait comptabilisé.

NOTE 6

RÉSULTATS PAR ACTION

CHF	2009	2008
<u>Résultat de l'exercice attribuable aux :</u>		
Actionnaires ordinaires de la société mère	-600'248	-253'718
<u>Résultat par action:</u>		
Nombre d'actions nominatives à valeur nominale de CHF 10	570'000	570'000
Nombre d'actions au porteur à valeur nominale de CHF 20	365'000	365'000
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	935'000	935'000
Résultat de base par action nominative à valeur nominale de CHF 10	-0.46	-0.20
Résultat de base par action au porteur à valeur nominale de CHF 20	-0.92	-0.39

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de la société mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

Il n'y a pas eu d'autre opération affectant le nombre d'actions ordinaires ou potentielles entre la date de clôture et la date d'achèvement des présents états financiers.

Les options attribuées ne sont pas prises en compte dans la détermination du résultat dilué par action étant donné leur effet anti-dilutif.

Le Groupe n'entend pas effectuer une distribution de dividende.

CHF	Immeubles de placement	Immobilisations en cours	Totaux
VALEURS BRUTES			
Solde au 1er janvier 2008	-	1'919'935	1'919'935
Acquisitions	-	35'000	35'000
Désinvestissements	-	-	-
Solde au 31 décembre 2008	-	1'954'935	1'954'935
Acquisitions	-	-	-
Changement de nature des immobilisations	1'954'935	-1'954'935	-
Correction de valeur	137'065		137'065
Désinvestissements	-	-	-
Solde au 31 décembre 2009	2'092'000	-	2'092'000

AMORTISSEMENTS CUMULES

Solde au 1er janvier 2008	-	-	-
Amortissements de l'exercice	-	-	-
Correction de valeur	-	-	-
Cession	-	-	-
Solde au 31 décembre 2008	-	-	-
Amortissements de l'exercice	-	-	-
Correction de valeur	-	-	-
Cession	-	-	-
Solde au 31 décembre 2009	-	-	-

VALEUR COMPTABLE NETTE

Au 1er janvier 2008	-	1'919'935	1'919'935
Au 31 décembre 2008	-	1'954'935	1'954'935
Au 31 décembre 2009	2'092'000	-	2'092'000

Informations complémentaires**CHF**

	2009
Loyers encaissés	67'669
Valeurs d'assurance	2'539'000

Le Groupe a décidé de développer son parc immobilier de Bâle ; le 1 janvier 2007, l'immeuble a été reclassé en immobilisation en cours de développement. Un droit de construction a été obtenu en 2007 pour cet objet. Durant l'exercice 2008, les plans de développement originaux ont été modifiés pour améliorer la surface constructible. En 2008, le plan initial a été réaménagé pour permettre l'agrandissement des surfaces construites, passant de 6000 m² brut à 7000 m² à l'heure actuelle. En 2010, et afin de poursuivre la politique élaborée en 2008, une extension du permis de construire a été demandée, tenant compte de cet agrandissement. Une importante société bâloise d'architectes et d'ingénieurs est mandatée pour ce faire et une décision devra être prise quant à l'octroi des travaux, soit en mandat d'entreprise générale soit en mandat de toute entreprise. Une décision sera prise dès l'acceptation des plans finaux par le conseil d'administration. Ceci devrait déboucher par une première démolition de la partie non louée en 2010.

Conformément à la norme IAS 40 révisée et le principe comptable retenu, les immeubles de placement en développement sont évalués dès le 1er janvier 2009 à la juste valeur de façon prospective. Le parc immobilier à Bâle est considéré comme immeuble de placement en cours de développement. IAS 23R n'a pas d'impact sur ce projet immobilier car il n'y a pas de coût d'emprunt bancaire directement attribuable. Les emprunts actuels n'étant pas liés au projet de rénovation.

L'évaluation au 31 décembre 2009 faite par des experts indépendants, Wüest & Partner SA, indique que la juste valeur de cet actif est de CHF 2'092'000. Wüest & Partner SA est un cabinet international de conseils immobiliers, spécialiste dans l'évaluation de ce type de bien immobilier. La juste valeur de l'immeuble prend en compte la possibilité concrète de réaliser le projet prévu et n'est pas déterminée par rapport à d'autres transactions similaires observables sur le marché en conséquence de la spécificité de l'objet et du manque de donnée comparable. Un modèle d'évaluation basé sur la méthode du discounted cash flow (DCF) a été utilisé. La valeur correspond à la somme des tous les revenus futurs nets actualisés. Les revenus nets sont escomptés en fonction des opportunités et des risques du marché. Un taux d'actualisation de 5,1% (2008 : 5,1%) a été retenu. Si le projet ne devait pas aboutir, il existe un fort risque de perte de valeur de ce bien. Un ajustement de valeur, afin de prendre en compte la valeur d'expertise, est comptabilisé dans le projet de Bâle pour un montant total de CHF 137'065.

Le terrain de Bâle est assujéti à un droit de superficie jusqu'en 2053. Les charges relatives aux droits de superficie payées en 2009 s'élevaient à CHF 93'757 (CHF 93'804 en 2008). En cas de difficulté de la société, la fondation Christoph Merian Stiftung est privilégiée par une cédule hypothécaire de 1^{er} rang d'un montant limite de CHF 105'000.

Les charges futures minimums des contrats de location non résiliables sont au 31.12.2009 de :

CHF	2009	2008
A un an :	83'300	83'300
A plus d'un an et moins de 5 ans :	333'200	333'200
A plus de 5 ans :	3'332'000	3'415'300

L'immeuble de Bâle est grevé de cédulas hypothécaires d'un montant de CHF 1'300'000, remises en garantie des emprunts bancaires à court terme. Une convention de cession des loyers actuels et futurs a été conclue avec Crédit Suisse en garantie.

NOTE 8 ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE

Les fonds d'investissement immobilier PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND sont considérés comme disponibles à la vente et évalués à la juste valeur au 31.12.2009.

CHF	2009	2008
Part de PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND	<u>4'893'750</u>	<u>4'698'000</u>
Total des actifs financiers disponibles à la vente	<u>4'893'750</u>	<u>4'698'000</u>

Le fonds est coté à la bourse suisse au SWIIT code : PSCF depuis décembre 2008. Depuis son entrée en bourse, la valeur des parts est basée sur le cours de clôture au dernier jour de transaction avant le bouclément des comptes.

NOTE 9 Liquidités et équivalents de liquidités

Les montants liquidités et équivalents de liquidités consistent à des comptes bancaires courants. Les liquidités et équivalents de liquidités comprennent les avoirs en caisse, ceux déposés dans les banques et sur des comptes postaux ainsi que les dépôts et placements monétaires dont la durée initiale n'excède pas 3 mois.

CHF	2009	2008
Comptes courants bancaires	<u>35'107</u>	<u>62'167</u>
Total liquidités et équivalents de liquidités	<u>35'107</u>	<u>62'167</u>

Le tableau des flux de trésorerie consolidé, la rubrique trésorerie et équivalents de trésorerie, comprend les éléments ci - dessus.

Au 31 décembre 2009, le Groupe disposait d'une ligne de crédit auprès de la Banque cantonale vaudoise (voir note 11) disponible pour CHF 3'000'000 (2008 CHF 3'000'000) et utilisée à hauteur de CHF 2'824'080 (2008 CHF 1'830'716). Cette ligne de crédit est garantie par les titres immobiliers PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND.

NOTE 10 CAPITAL ÉMIS ET RÉSERVES

Toutes les actions ont été émises et CI Com SA ne possède pas d'actions propres.

Au 31 décembre 2008, le capital-actions émis était constitué de 570'000 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 10 chacune et de 365'000 actions au porteur d'une valeur nominale de CHF 20 chacune. Le capital-actions est entièrement libéré. Pour plus d'informations sur le capital de la société se référer au rapport sur *corporate governance*.

CHF	2009	2008
Capital actions nominatives	5'700'000	5'700'000
Capital action aux porteurs	7'300'000	7'300'000
Capital émis	13'000'000	13'000'000

Les autres réserves comprennent les impacts liés aux changements de la juste valeur des actifs disponibles à la vente reconnue via le résultat global.

L'assemblée générale du 29 juin 2004 a décidé d'introduire un capital **autorisé** de CHF 1'300'000 au plus par l'émission de maximum 57'000 actions nominatives, à droit de vote privilégié, d'une valeur nominale de CHF 10 chacune et 36'500 actions au porteur d'une valeur nominale de CHF 20 chacune. L'émission de capital était possible initialement jusqu'au 29 juin 2006. Cette possibilité a été prolongée au 29 juin 2008. Lors de l'assemblée générale ordinaire du 26 juin 2008, le capital autorisé a été modifié et l'art. 5 quater des statuts a été changé comme suit :

« Le conseil d'administration est autorisé à augmenter jusqu'au 26 juin 2010 le capital-actions de la société, d'un montant de six millions cinq cent mille francs (CHF 6'500'000.-) au plus, par l'émission d'un maximum de deux cent quatre-vingt cinq mille (285'000 actions nominatives liées, à droit de vote privilégié et privilégiées selon l'article 5bis des statuts, d'une valeur nominale de dix francs (CHF 10) chacune, et cent quatre vingt-deux mille cinq cents (182'500) actions au porteur, également privilégiées selon l'article 5bis des statuts, d'une valeur de vingt (CHF 20) chacune, qui devront être entièrement libérées. Le conseil d'administration peut procéder à l'augmentation du capital en entier ou par tranches.

Les actionnaires bénéficient en principe d'un droit préférentiel de souscription sur les nouvelles actions. Le conseil d'administration peut toutefois supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires pour de justes motifs, notamment si les actions sont émises en relation avec l'acquisition d'entreprises, de parties d'entreprises ou de participations. Les actions pour lesquelles le droit de souscription est accordé sans toutefois être exercé sont à la disposition du conseil d'administration, qui les utilise dans l'intérêt de la société.

Le conseil d'administration fixe le prix d'émission des nouvelles actions, la manière de les libérer ainsi que les conditions de l'exercice du droit préférentiel de souscription ».

L'assemblée générale extraordinaire du 29 juin 2004 a introduit un capital **conditionnel** de maximum CHF 1'300'000, constitué de 57'000 actions nominatives, à droit de vote privilégié, d'une valeur nominale de CHF 10 chacune et de 36'500 actions au porteur d'une valeur nominale de CHF 20 chacune. Ce capital conditionnel est réservé aux collaborateurs du Groupe et, par conséquent, le droit de souscription préférentiel des actionnaires lié à cette opération a été supprimé. En date du 28 juin 2003, il a été décidé de la répartition des droits si une augmentation de capital avait lieu.

Lors du conseil d'administration du 25 avril 2008, les certificats d'options ont été attribués et acquis. Les certificats ont été attribués selon la répartition suivante :

M. Charles Perret	19'000 options nominatives certificat no. 1	12'168 options au porteur certificat no. 2
M. Michel Favre	19'000 options nominatives certificat no. 3	12'166 options au porteur certificat no. 4
M. Claude Chabanel	19'000 options nominatives certificat no. 5	12'166 options au porteur certificat no. 6

Soit au total : 57'000 options de type 1, donnant droit d'acquérir des actions nominatives et 36'500 options de type 2 donnant droit d'acquérir des actions au porteur. La validité est de 10 ans, soit 2018.

La valeur globale pondérée de ces options émises est égale à CHF 7'550. Cette valeur a été déterminée sur le modèle d'évaluation des options Black-Scholes en prenant en compte le prix contractuel de l'option (strike price à CHF 10 pour les actions nominatives et CHF 20 pour les actions au porteur), le prix du marché au moment de l'octroi (CHF 4.45 et CHF 9.90), la durée de vie résiduelle de l'option est de 9 ans (2008 : 10 ans), un taux d'intérêt du marché à 3% et une volatilité de 0.097. Les options sont toutes en circulation au 31.12.2009.

Le droit de souscription préférentiel des actionnaires est supprimé tant pour l'émission des options que pour les nouvelles actions émises.

Le prix d'émission des actions sera fixé périodiquement par le conseil d'administration qui déterminera également, en fonction de la date d'exercice des options, le moment à partir duquel les actions donnent droit à des dividendes.

Les actions souscrites par les collaborateurs de la société, dans le cadre du plan de participation, seront inaliénables pendant une période de 3 ans à compter de leur souscription et demeureront, pendant cette période, déposées en mains de la société.

Après leur émission, les nouvelles actions nominatives seront soumises aux restrictions de transfert prévues à l'article 7 des statuts (voir extrait de l'article 7 des statuts).

Au 31 décembre 2009 ainsi qu'au 31 décembre 2008, aucune augmentation de capital n'a eu lieu.

Le détail des résultats par action est présenté au pied du compte de résultat ainsi que dans la note 6.

NOTE 11 EMPRUNTS

CHF	2009	2008
Crédit hypothécaire auprès de Crédit Suisse, Bâle	874'750	909'500
Ligne de crédit auprès de la BCV	2'824'080	1'830'717
Total des emprunts portant intérêt et endettement	3'698'830	2'740'217

Crédits hypothécaires auprès du Crédit Suisse, Bâle

- Emprunt hypothécaire valeur nominale de CHF 80'000, ne porte pas d'intérêt (0% en 2008) et renouvelable annuellement.
- Emprunt hypothécaire valeur nominale de CHF 700'000, portant un intérêt fixe de 7% (7% en 2008) et renouvelable annuellement.

Les intérêts financiers non payés sont ajoutés aux valeurs nominales des emprunts.

Ces emprunts hypothécaires sont garantis par des cédules grevant l'immeuble en construction sis à Bâle (note 7). Les cédules hypothécaires se lèvent à CHF 1'300'000. Une convention de cession des loyers actuels et futurs de l'immeuble sis Lyonstrasse 40 à Bâle a été conclue avec Crédit Suisse en garantie. En outre, une cession de droit sur débiteurs a été également signée comme garantie.

En cas de transfert de propriété ou de réalisation forcée de l'objet du gage, les emprunts ainsi que les intérêts y relatifs deviennent exigibles à la date du transfert ou des enchères publiques. De plus, en cas de dénonciation anticipée des emprunts suite à un transfert de l'immeuble, d'exécution forcée ou de résiliation extraordinaire de la part de la Banque, CI Com SA devra verser, outre le capital et les intérêts échus et courus, des intérêts supplémentaires (la différence entre le taux effectif de 9.5 % et le taux d'intérêt de l'emprunt) ainsi qu'une prime de remboursement (CHF 50'000). En 2009, si de telles pénalités avaient été comptabilisées, elles auraient donné lieu à des intérêts supplémentaires de CHF 77'469 (CHF 137'766 en 2008). Or, en cas de résiliation ordinaire des emprunts il n'y a pas de telle pénalité ; les deux parties ont la possibilité de résilier le contrat cadre à tout moment.

Découverts bancaires auprès de la Banque Cantonale Vaudoise

Le Groupe dispose d'une ligne de crédit auprès de la Banque cantonale vaudoise disponible pour CHF 3'000'000 et utilisée à hauteur de CHF 2'824'080 au 31.12.2009 (CHF 1'830'716 au 31 décembre 2008). Cette ligne de crédit est garantie par les titres immobiliers PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND (note 8). Pendant l'exercice 2009, le taux d'intérêt chargé sur la part utilisée de la ligne était constant à 4.25% (2008 : 4.75%).

NOTE 12 PROVISIONS

CHF	2009	2008
Provision pour garantie sur Joseph BERTOLA SA	80'000	-
Total des provisions	80'000	-

Lors de la cession de la participation dans Joseph BERTOLA SA en 2007, le Groupe s'est porté garant envers l'acheteur des actions de Joseph BERTOLA SA sur l'exactitude, l'exhaustivité, la sincérité et la vérité des informations sur lesquelles la transaction avait été conclue. Il garantit également les conséquences de tous éléments inconnus au jour où la cession d'action a eu lieu qui s'ils étaient ou avaient été connus, auraient modifié les informations données. Cette garantie court jusqu'au 31 décembre 2011.

Une information a été transmise en 2009 par la société Joseph BERTOLA SA à CI Com SA sur un litige survenu dans le cadre d'un dédouanement effectué par la société BERTOLA pour le compte d'une société cliente en 2002. Celle-ci considère avoir indûment payé 152'000 Euros de droits de douane. Deux autres sociétés de transport sont également en cause. Une demande de dommages en récupération du montant a été introduite auprès des diverses sociétés concernées par le litige.

La société demanderesse a perdu en première instance mais a fait appel. Une nouvelle audience aura lieu en juin 2010 afin de déterminer la compétence juridictionnelle de la Cour. Ceci a incité le conseil d'administration de CI Com SA à porter en compte une provision de CHF 80'000 équivalente au montant maximum pouvant lui être réclamé.

NOTE 13 AUTRES DETTES A COURT TERME

CHF	2009	2008
Dettes envers des parties liées	310'964	314'965
Autres engagements à court terme	180'606	549'105
Total des autres engagements à court terme	491'570	864'070

Les dettes envers les parties liées concernent des honoraires de gestion non encore payés aux membres du conseil d'administration.

NOTE 14 DETTE ENVERS L'ADMINISTRATION FISCALE

CHF	2009	2008
Solde au 1er janvier	1'174'007	1'470'355
Paiement dans l'exercice	-44'100	-250'000
Effet net d'actualisation de la dette envers l'administration fiscale	60'111	-46'348
Solde au 31 décembre	1'190'018	1'174'007
Dont		
à court terme	213'116	126'513
à long terme	976'902	1'047'494

L'arrangement de règlement avec l'Administration fiscale du canton de Vaud porte sur un montant initial de CHF 1'837'600. En 2006 et selon l'accord avec l'ACI, l'échéance du paiement intégral était fixée au 30 avril 2008, aucun remboursement avant terme n'était prévu.

En 2007, le Groupe a entrepris des négociations avec l'administration fiscale concernant le paiement de la dette et un nouvel accord a été signé. Cet accord a été renégocié en décembre 2008 avec un rééchelonnement du solde sur une plus longue période, soit 12 paiements de CHF 132'300. En 2009, un accord a été obtenu pour payer l'annuité de CHF 132'300 due au 15.12.2009 selon les modalités suivantes :

- CHF 44'100 dans le délai échéant le 31.12.2009,
- CHF 44'100 dans le délai échéant le 30.03.2010 et
- CHF 44'100 dans le délai échéant le 30.06.2010.

L'emprunt est actualisé au taux d'intérêt de 5% applicable lors de la négociation de l'accord, ce qui représente le taux effectif de l'ACI. Une partie de la dette envers l'administration fiscale est considéré comme exigible à court terme (la partie à rembourser en 2010) ; le reste est considéré comme exigible à long terme.

NOTE 15 ENGAGEMENTS ET ÉVENTUALITÉS

Lors de la cession de la participation dans Joseph BERTOLA SA en 2007, le Groupe s'est porté garant envers l'acheteur des actions de Joseph BERTOLA SA sur l'exactitude, l'exhaustivité, la sincérité et la vérité des informations sur lesquelles la transaction avait été conclue. Il garantit également les conséquences de tous éléments inconnus au jour où la cession d'action a eu lieu qui s'ils étaient ou avaient été connus, auraient modifié les informations données. Cette garantie court jusqu'au 31 décembre 2011 (voir note 12).

NOTE 16 TRANSACTIONS ET SOLDES AVEC LES PARTIES LIÉES

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de CI Com SA et la filiale mentionnée dans le tableau suivant :

Filiale	Activités principales	Capital - actions	Participation en pourcent	
			2009	2008
CC Management SA, Genève	Immobilier	4'700'000	100.00	100.00

Il n'y a pas d'entités qui ont une influence notable sur le Groupe à l'exception de DUAL HOLDING SA (respectivement Newer SA en 2008 et jusqu'en décembre 2009) qui en possède le contrôle. Le Groupe n'a pas d'influence notable et n'est pas co-entrepreneur sur d'autres sociétés.

Rémunération de la direction et du conseil d'administration

CHF	2009	2008
Honoraires	120'512	126'968
Options	-	7'550
Total rémunération du conseil d'administration	120'512	134'518

Sont compris dans la rémunération du conseil d'administration les honoraires d'administrateurs et les honoraires de gestion versés aux membres de la direction. Les administrateurs ne perçoivent aucune prestation de retraite de la part du Groupe.

Au 31.12.2009, la société devait CHF 310'964 (CHF 314'965 en 2008) à ses administrateurs (note 13), montant représentant les honoraires non encore payés. Ces montants sont considérés comme des dettes payables à court terme.

Par ailleurs, lors de son conseil d'administration du 25 avril 2008, celui-ci a décidé d'émettre les certificats d'options décidés par l'assemblée générale du 12 juillet 2001 et attribués par le conseil du 15 janvier 2004. Les certificats ont été émis selon la répartition suivante :

M. Charles Perret	19'000 options nominatives certificat no. 1	12'168 options au porteur certificat no. 2
M. Michel Favre	19'000 options nominatives certificat no. 3	12'166 options au porteur certificat no. 4
M. Claude Chabanel	19'000 options nominatives certificat no. 5	12'166 options au porteur certificat no. 6

Soit au total : 57'000 options de type 1, donnant droit d'acquérir des actions nominatives et 36'500 options de type 2 donnant droit d'acquérir des actions au porteur. La validité est de 10 ans.

NOTE 17 OBJECTIFS ET POLITIQUES DE GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Conformément à ses devoirs, il appartient au conseil d'administration de connaître les risques de l'entreprise, de décider des mesures de gestion appropriées et de mettre en place respectivement de les faire mettre en place. Au cours de l'exercice, le conseil d'administration a procédé à sa propre évaluation et a également déterminé quels sont les risques à gérer et à quel niveau. Le conseil d'administration s'est impliqué dans l'évaluation des risques stratégiques et, dans le domaine des risques opérationnels, s'est assuré par discussion avec la Direction générale, que les risques sont gérés et lui sont rapportés de manière adéquate. Il a ainsi obtenu une vue d'ensemble des risques clés et des mesures lui permettant de définir les priorités et l'allocation des ressources nécessaires.

Les risques principaux attachés aux instruments financiers du Groupe sont le risque de liquidité et le risque de contrepartie. Le conseil d'administration a revu et approuvé les politiques de gestion de chacun de ces risques. Ces politiques sont résumées ci-dessous.

Les principaux actifs et passifs financiers du Groupe sont constitués de placements, d'emprunts, de découverts bancaires et de dettes (fournisseurs et autres). L'objectif principal des passifs financiers est de financer les activités du Groupe. Le Groupe détient des actifs financiers tels que des titres, des créances et de la trésorerie.

Le Groupe est soumis aux risques du marché, à savoir les risques de change et de taux d'intérêts ainsi que le risque de variation de la valeur de marché des liquidités investies. Toutefois, ces risques pourraient être significatifs.

Risque de cours

La variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente est comptabilisée dans les capitaux propres jusqu'à la date où l'actif est vendu (note 8). Ces actifs financiers concernent des titres de placement (note 8) qui sont cotés depuis décembre 2008. Ils sont relativement liquides (facilement réalisables). Ces titres sont également utilisés en garantie de la ligne de crédit auprès de la Banque Cantonale Vaudoise. L'évolution du cours est suivie par la direction qui doit couvrir les engagements liés à la ligne de crédit.

Risque de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2009, l'exposition du Groupe au risque de crédit pour les actifs financiers pourrait être significative.

Au 31 décembre 2009, la société a seulement des dettes à court terme, à part la dette envers l'administration fiscale et une dette hypothécaire liée à l'immeuble en transformation à Bâle qui est reconduite annuellement est rémunérée à un taux fixe.

L'exposition aux variations de taux d'intérêts concerne les intérêts sur la ligne de crédit à taux variables auprès du Banque Cantonale Vaudoise. Une variation de +/- 1 %, qui représente une variation raisonnable, du taux d'intérêt appliqué par la banque impliquerait une variation de +/- CHF 28'241 (2008 : 18'307) des intérêts financiers sur l'emprunt.

Risque de taux de change

Les activités du Groupe ne se déroulent qu'en Suisse. Le Groupe n'est plus actif au niveau international et donc très peu exposé aux fluctuations des taux de change. La plupart des dépenses et des revenus sont générés et comptabilisés en francs suisses, la monnaie fonctionnelle du Groupe, si bien que le risque de change du Groupe est relativement faible.

Risque de contrepartie

Le Groupe n'entretient de relations commerciales qu'avec des tiers dont la santé financière est avérée. La politique du Groupe est de vérifier la santé financière de tous les partenaires financiers avec lesquels le Groupe entre en relations d'affaires. Pour les actifs financiers disponibles à la vente et les prêts d'instituts financiers ou de tiers, l'exposition du Groupe est liée aux défaillances éventuelles des tiers concernés, avec une exposition maximale égale à la valeur comptable de ces instruments.

Risque de liquidité

Le Groupe gère le risque d'être à court de trésorerie en utilisant un outil de gestion des entrées et sorties prévisionnelles des liquidités nécessaires aux activités récurrentes. La liquidité est assurée par les fonds d'investissement immobilier PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND et par la ligne de crédit auprès de la Banque cantonale vaudoise.

Le tableau suivant présente le profil de maturité des passifs financiers du Groupe au 31 décembre 2008, sur la base des paiements contractuels non actualisés

CHF	A 1 année	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	Plus que 5 ans	Total
Au 31.12.2009							
Autres engagements à court terme	491'570	-	-	-	-	-	491'570
Dettes envers l'administration fiscale	220'500	132'300	132'300	132'300	132'300	793'800	1'543'500
Crédit hypothécaire auprès de Crédit Suisse	923'750	-	-	-	-	-	923'750
Ligne de crédit BCV	2'824'080	-	-	-	-	-	2'824'080
Total	4'459'900	132'300	132'300	132'300	132'300	793'800	5'782'900
Au 31.12.2008							
Autres engagements à court terme	864'070	-	-	-	-	-	864'070
Dettes envers l'administration fiscale	132'300	132'300	132'300	132'300	132'300	926'100	1'587'600
Crédit hypothécaire auprès de Crédit Suisse	958'500	-	-	-	-	-	958'500
Ligne de crédit BCV	1'830'716	-	-	-	-	-	1'830'716
Total	3'785'586	132'300	132'300	132'300	132'300	926'100	5'240'886

CONTINUATION D'ACTIVITE

Jusqu'en septembre 2009, l'actionnaire majoritaire de CI Com SA était la société NEWER SA à Genève, dont M. Charles Perret était l'unique actionnaire. Le 24 septembre 2009, M. Charles Perret a vendu les actions de NEWER SA à la société DUAL HOLDING SA à Fribourg. L'actionnaire unique de DUAL HOLDING SA est M. Alain Dumenil. Le 22 décembre 2009, NEWER SA a été absorbée par DUAL HOLDING SA, par fusion.

Bien que devenue une société sans activités opérationnelles directes, CI Com SA, par l'accord intervenu entre DUAL HOLDING SA et NEWER SA, achèvera la mise sur pied de la continuation de ses activités par fusion.

En 2010, l'activité de CI Com SA, dont la vocation et le but est d'être une société holding sera redéployée, et orientée dans un premier temps sur le domaine de l'immobilier, et la détention, gestion et financement de participations dans toute société suisse ou étrangère dans ce domaine ou dans d'autres. La nature exacte du futur groupe sera exprimée à l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra le jeudi 24 juin 2010.

Le nouvel actionnaire assure la continuité d'exploitation par la mise à disposition des liquidités nécessaires.

La valeur de l'immeuble en construction prend en compte la possibilité concrète de réaliser le projet prévu. Si le projet ne devait pas aboutir, il existerait un fort risque de perte de valeur de ce bien.

Gestion du capital

L'objectif principal du Groupe en termes de gestion de son capital est d'assurer des fonds suffisants pour répondre à ses besoins opérationnels. Le Groupe maintient et adapte les fonds nécessaires en considérant son environnement économique. Le capital comprend tous les éléments des fonds propres soit le capital émis, le capital autorisé, le capital conditionnel, les autres réserves et les résultats reportés. Aucun changement n'est intervenu dans la politique et les processus de gestion sur les exercices clôturés au 31 décembre 2009 et 2008.

Les montants d'endettement net et des capitaux propres ainsi que les ratios respectifs se présentent comme suit au 31 décembre :

CHF	2009	2008
Prêts et emprunts portant intérêt	4'888'848	3'914'224
Autres engagements à court terme	491'570	864'070
Moins : Trésorerie et équivalents de trésorerie	-35'107	-62'167
Endettement net	5'345'311	4'716'127
Capital	13'000'000	13'000'000
Résultats consolidés non distribués	-12'100'827	-11'530'579
Autres réserves	551'300	355'550
Total Capitaux propres	1'450'473	1'824'971
Capitaux propres et endettement net	6'795'784	6'541'098
Ratio capitaux propres	21.34%	27.90%
Ratio endettement net	78.66%	72.10%

Les ratios cibles seront définis par le conseil d'administration dans le cadre du redéploiement de la société.

NOTE 18

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

CHF	Valeur comptable		Juste valeur	
	2009	2008	2009	2008
<i>Actifs financiers</i>				
Liquidités et équivalents de liquidités	35'107	62'167	35'107	62'167
Actifs financiers disponibles à la vente (Niveau 1)	4'893'750	4'698'000	4'893'750	4'698'000
Autres actifs circulants	11'576	19'792	11'576	19'792
<i>Passifs financiers</i>				
Emprunts portant intérêt et endettement (à court terme)	3'698'830	2'740'216	3'698'830	2'740'216
Autres engagements à court terme	491'570	864'070	491'570	864'070
Dettes envers l'administration fiscale	1'190'018	1'174'007	1'190'018	1'174'007

NOTE 19

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

En février 2010, M. Michel RETHORET de France à Genève, a été nommé Directeur de la société CI Com SA ainsi que de la société CC MANAGEMENT SA. Il est délégué par l'actionnaire majoritaire pour participer à l'élaboration de la stratégie ainsi qu'à la gestion des deux entreprises.

Par ailleurs, l'assemblée générale de CI Com SA du 21 mars 2006 avait introduit dans ses statuts une clause "d'opting out". A cette époque, le transfert du contrôle de CI Com SA à M. Alain Dumenil n'était nullement envisagé; cette opération n'a été envisagée qu'au milieu de l'année 2009. Le conseil d'administration de CI Com SA considère que la clause d'opting out a été valablement adoptée et que, par conséquent, DUAL HOLDING ou M. Alain Dumenil n'ont pas l'obligation de présenter une offre publique d'acquisition sur toutes les actions de CI Com SA. Le 4 mars 2010, la Commission des OPA a décidé :

1. " La Commission des OPA constate qu'Alain Dumenil et Dual Holding SA ne sont pas soumis à l'obligation de présenter une offre publique d'acquisition aux actionnaires de CI Com SA.
2. Le conseil d'administration de CI Com SA publiera une prise de position au sens de l'art. 61, al. 3 OOPA dans un délai de dix jours de bourse dès la notification de la présente décision. Il en soumettra auparavant la version originale et signée à la Commission des OPA et l'informerá des modalités exactes de sa publication.
3. La présente décision sera publiée sur le site internet de la Commission des OPA le jour de la publication de la prise de position du conseil d'administration de CI Com SA.
4. Aucun émolument n'est prélevé ".

Le texte complet de la décision peut être consulté sur le site internet de la Commission des OPA (www.takeover.ch).

Jusqu'au 26 avril 2010, date d'approbation des comptes par le conseil d'administration, le Groupe n'a eu connaissance d'aucun événement, postérieur à la clôture, qui nécessite la modification de la valeur des actifs et des passifs au 31 décembre 2009. Les comptes annuels consolidés sont néanmoins soumis à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires prévue le 24 juin 2010.

A l'Assemblée générale de
Ci Com SA, Genève

Lausanne, le 27 avril 2010

Rapport de l'organe de révision sur les comptes consolidés

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés joint de Ci Com SA comprenant le compte de résultat, le résultat global, le bilan, l'état des variations des capitaux propres, le tableau des flux de trésorerie et l'annexe (pages 17 à 43) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2009.

Responsabilité du Conseil d'administration

La responsabilité de l'établissement des comptes consolidés, conformément aux IFRS et aux dispositions légales incombe au Conseil d'administration. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des comptes consolidés afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses (NAS) ainsi qu'aux International Standards on Auditing (ISA). Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes consolidés. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes consolidés puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes consolidés, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci.

Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes consolidés dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes consolidés pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2009 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats, en conformité avec les International Financial Reporting Standards (IFRS) et sont conformes à la loi suisse.

Sans apporter de réserve à notre appréciation, nous attirons l'attention sur la note 17 de l'annexe aux comptes consolidés qui mentionne le changement d'actionnaire intervenu, lequel devrait engendrer un redéploiement des activités du Groupe. De la réalisation de ce redéploiement dépend la capacité du Groupe à maintenir son exploitation à long terme. Les comptes consolidés du Groupe sont présentés sur la base des valeurs de continuation. Si la réorganisation ne peut être réalisée avec succès, la continuation d'exploitation pourrait être menacée. De ce fait, les comptes consolidés devraient être présentés sur la base des valeurs de liquidation.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 728 CO et art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'art. 728a al. 1 chiffre 3 CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des comptes consolidés, défini selon les prescriptions du Conseil d'administration.

Nous recommandons d'approuver les comptes consolidés qui vous sont soumis.

Ernst & Young SA



Pierre Delaloye
Expert-réviseur agréé
(Réviseur responsable)



Jean-Luc Wassmer
Expert-réviseur agréé

COMPTE DE PERTES ET PROFITS AU 31 DECEMBRE 2009

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	CHF	CHF
COMPTE DE PERTES ET PROFITS		
Produits financiers	22	24'264
Produits de change	627	-
Autres produits	-	117'420
Produits sur cession de participation	-	<u>332'795</u>
Total des produits	649	474'479
Frais généraux	(330'978)	(365'982)
Charges financières	(31'920)	(1'132)
Provision sur participation	(10'000)	(77'000)
Provision pour litige	(80'000)	-
Impôts et taxes	(9'772)	(18'592)
Pertes de change	-	(47'110)
Total des charges	(462'670)	(509'816)
RESULTAT DE L'EXERCICE	(462'021)	(35'337)

	<u>Notes</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
		CHF	CHF
<u>ACTIF</u>			
Actif circulant			
Liquidités et équivalents de liquidités		1'561	33'326
Prêts financiers à court terme		534'389	533'093
Autres actifs courants		<u>10'731</u>	<u>10'532</u>
		546'681	576'951
Actif immobilisé			
Immobilisations financières	2	<u>2'873'000</u>	<u>2'883'000</u>
		2'873'000	2'883'000
TOTAL DE L'ACTIF		<u>3'419'681</u>	<u>3'459'951</u>

BILAN AU 31 DECEMBRE 2009

	Notes	31.12.2009		31.12.2008	
		CHF	CHF	CHF	CHF
<u>PASSIF</u>					
Fonds étrangers à court terme					
Dette envers des sociétés du groupe			557'753		147'294
Fournisseurs			161'645		197'970
Créanciers fiscaux à court terme	3		220'500		132'300
Provision pour litige	4		80'000		-
Passifs transitoires			110'617		98'900
			1'130'515		576'464
Fonds étrangers à long terme					
Dette envers l'administration fiscale	3		1'323'000		1'455'300
			1'323'000		1'455'300
Fonds propres					
Capital-actions	5		13'000'000		13'000'000
Réserve légale			1'029'150		1'029'150
Résultat au bilan					
Pertes reportées		(12'600'963)		(12'565'626)	
Résultat de l'exercice		(462'021)	(13'062'984)	(35'337)	(12'600'963)
			966'166		1'428'187
TOTAL DU PASSIF			3'419'681		3'459'951

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2008

NOTE 1 ACTIVITES DE LA SOCIETE

CI Com SA est la société holding du groupe. Dans son cadre actuel, le but principal poursuivi par le conseil d'administration a été double : dans une première phase, épurer le passé par la vente progressive des activités et/ou des actifs permettant de réduire l'endettement et parallèlement à cette action, élaborer un redéploiement de la société par apport de nouvelles orientations.

NOTE 2 IMMOBILISATIONS FINANCIERES

CI Com SA ne détient aujourd'hui plus qu'une participation, à savoir CC Management SA (100%). CC Management SA s'occupe avant tout de gestion immobilière, ses actifs étant composés essentiellement par un parc immobilier à Bâle.

Participations importantes	Capital action de la société	Quote-part (%)
CC Management SA, Genève Gestion immobilière	CHF 4'700'000	100%

NOTE 3 DETTE ENVERS L'ADMINISTRATION FISCALE

Ce poste représente uniquement les arriérés d'impôts vaudois pour lesquels des arrangements ont été aménagés. L'arrangement de règlement avec l'Administration fiscale du canton de Vaud (AFC) porte sur un montant initial de CHF 1'837'600.

En 2008, le Groupe a entrepris des négociations avec l'AFC concernant le paiement de la dette et un nouvel accord a été signé.

Une partie de la dette envers l'AFC est considéré comme exigible à court terme (la partie à rembourser en 2010) ; le reste est considéré comme exigible à long terme en 2009.

NOTE 4 PROVISION POUR LITIGE

Une information a été transmise en 2009 par la société Joseph BERTOLA SA à CI Com SA sur un litige survenu dans le cadre d'un dédouanement effectué par la société BERTOLA pour le compte d'une société cliente en 2002. Celle-ci considère avoir indûment payé 152'000 Euros de droits de douane. Deux autres sociétés de transport sont également en cause. Une demande de dommages en récupération du montant a été introduite auprès des diverses sociétés concernée par le litige. La société demanderesse a perdu en première instance mais a fait appel. Une nouvelle audience aura lieu en juin 2010 afin de déterminer la compétence juridictionnelle de la Cour. Ceci a incité le conseil d'administration de CI Com SA à porter en compte une provision de CHF 80'000 équivalente au montant maximum pouvant lui être réclamé.

NOTE 5 INFORMATION SUR LES CAPITAUX PROPRES

Le capital social de CI Com SA de CHF 13'000'000 est composé de 570'000 actions nominatives de CHF 10 nominal et 365'000 actions au porteur de CHF 20 nominal.

Type d'actions	Valeur nominale	Nombre d'actions	Cotées /Non cotées en bourse	Détenteurs
Nominatives	CHF 10	570'000	Non cotées	DUAL HOLDING SA
Porteurs	CHF 20	365'000	Cotées	Inconnus

Les 570'000 actions nominatives bénéficient d'un droit de vote privilégié. Les actions nominatives qui correspondent à 43.85% du capital-actions détiennent 61% des voix.

Capital autorisé et conditionnel

Un **capital autorisé** a été fixé par décision de l'assemblée générale des actionnaires du 29 juin 2004 à CHF 1.3 millions ; cette augmentation de capital se ferait par l'émission d'un maximum de :

57'000 actions nominatives liées d'une valeur nominale de CHF 10 chacune, à droit de vote privilégié ;
36'500 actions au porteur d'une valeur nominale de CHF 20 chacune.

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 29 juin 2006, le capital autorisé a été reconduit pour un période de deux années au 29 juin 2008. Il est à souligner que la souscription d'actions nominatives est réservée aux porteurs d'actions nominatives et la souscription d'actions au porteur est réservée à ces derniers.

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 26 juin 2008, le capital autorisé a été modifié et l'art. 5 quater des statuts a été changé comme suit :

« Le conseil d'administration est autorisé à augmenter jusqu'au 26 juin 2010 le capital-actions de la société, d'un montant de six millions cinq cent mille francs (CHF 6'500'000) au plus, par l'émission d'un maximum de deux cent quatre-vingt cinq mille (285'000 actions nominatives liées, à droit de vote privilégié et privilégiées selon l'article 5bis des statuts, d'une valeur nominale de dix francs (CHF 10) chacune, et cent quatre vingt-deux mille cinq cents (182'500) actions au porteur, également privilégiées selon l'article 5bis des statuts, d'une valeur de vingt (CHF 20) chacune, qui devront être entièrement libérées. Le conseil d'administration peut procéder à l'augmentation du capital en entier ou par tranches.

Les actionnaires bénéficient en principe d'un droit préférentiel de souscription sur les nouvelles actions. Le conseil d'administration peut toutefois supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires pour de justes motifs, notamment si les actions sont émises en relation avec l'acquisition d'entreprises, de parties d'entreprises ou de participations. Les actions pour lesquelles le droit de souscription est accordé sans toutefois être exercé sont à la disposition du conseil d'administration, qui les utilise dans l'intérêt de la société.

Le conseil d'administration fixe le prix d'émission des nouvelles actions, la manière de les libérer ainsi que les conditions de l'exercice du droit préférentiel de souscription ».

Un **capital conditionnel** a été fixé par décision de l'assemblée générale des actionnaires du 12 juillet 2001 à CHF 1.3 millions ; cette augmentation de capital se ferait par l'émission d'un maximum de :

57'000 actions nominatives privilégiées liées d'une valeur nominale de CHF 10 chacune, à droit de vote privilégié ;
36'500 actions au porteur d'une valeur nominale de CHF 20 chacune.

En cas d'émission du capital conditionnel, il serait intégralement réservé aux collaborateurs de la société (cette notion englobant tant les salariés que les administrateurs). La souscription s'effectuerait par l'exercice des droits d'options accordés aux collaborateurs.

Les options seraient alors réparties, en intégralité et à parts égales, aux membres du conseil d'administration selon la décision du 15 janvier 2004.

Lors de son conseil d'administration du 25 avril 2008, celui-ci a décidé d'émettre les certificats d'options décidés par l'assemblée générale du 12 juillet 2001 et attribués par le conseil du 15 janvier 2004. Les certificats ont été émis selon la répartition suivante :

M. Charles Perret	19'000 options nominatives certificat no. 1	12'168 options au porteur certificat no. 2
M. Michel Favre	19'000 options nominatives certificat no. 3	12'166 options au porteur certificat no. 4
M. Claude Chabanel	19'000 options nominatives certificat no. 5	12'166 options au porteur certificat no. 6

Soit au total : 57'000 options de type 1, donnant droit d'acquérir des actions nominatives et 36'500 options de type 2 donnant droit d'acquérir des actions au porteur. La validité est de 10 ans.

Le droit de souscription préférentiel des actionnaires est supprimé tant pour l'émission des options que pour les nouvelles actions émises. Le prix d'émission des actions sera fixé périodiquement par le conseil d'administration qui déterminera également, en fonction de la date d'exercice des options, le moment à partir duquel les actions donnent droit à des dividendes.

Les actions souscrites par les collaborateurs de la société, dans le cadre du plan de participation, seront inaliénables pendant une période de 3 ans à compter de leur souscription et demeureront, pendant cette période, déposées en mains de la société.

Après leur émission, les nouvelles actions nominatives seront soumises aux restrictions de transfert prévues à l'article 7 des statuts (voir extrait de l'article 7 des statuts au point 2.6 ci-dessous).

Pour ce qui concerne le capital autorisé, il est à souligner que la souscription d'actions nominatives est réservée aux porteurs d'actions nominatives et la souscription d'actions au porteur est réservée à ces derniers. Les modalités seront définies au moment de l'octroi de ce dernier.

Pour ce qui concerne le capital conditionnel, celui-ci est intégralement réservé aux collaborateurs de la société (cette notion englobant tant les salariés que les administrateurs). La souscription s'effectue par l'exercice des droits d'options accordés aux collaborateurs. Ces options ont été réparties, en intégralité et à parts égales, aux membres du conseil d'administration en date du 15 janvier 2004.

Restrictions de transfert et inscriptions des « nommées »

« ... Toute acquisition d'une ou plusieurs actions nominatives, à quelque personne et à quelque titre que ce soit, y compris la constitution de tout droit de propriété ou d'usufruit sur une ou plusieurs actions nominatives, est subordonnée à l'approbation écrite du conseil d'administration.... ».

Le conseil d'administration peut refuser son approbation sans indication de motifs en offrant à l'aliénateur de reprendre ses actions, pour le compte de la société, pour le compte d'autres actionnaires ou pour celui de tiers, à leur valeur réelle au moment de la demande d'approbation. Le conseil d'administration peut également refuser son approbation si l'acquéreur ne déclare pas expressément qu'il acquiert les actions en son propre nom et pour son propre compte.

Si l'approbation requise est refusée, ou tant qu'elle n'a pas été accordée, la pleine propriété des actions et tous les droits qu'elles incorporent restent acquis à l'aliénateur.

Demeurent réservées les dispositions des articles 685b al. 4 et 685c al. 2 CO, applicables aux actions acquises par succession, partage successoral, en vertu du régime matrimonial ou dans une procédure d'exécution forcée.

Le transfert prend date et déploie ses effets vis-à-vis de la société dès le jour de l'inscription du nouvel actionnaire sur le registre des actions de la société.

Réserve Générale

L'utilisation de la réserve générale s'élevant à CHF 1'029'150 est restreinte conformément à l'art. 671 al. 3 CO.

NOTE 6 CONTINUE D'EXPLOITATION

Jusqu'en septembre 2009, l'actionnaire majoritaire de CI Com SA était la société NEWER SA à Genève, dont M. Charles Perret était l'unique actionnaire. Le 24 septembre 2009, M. Charles Perret a vendu les actions de NEWER SA à la société DUAL HOLDING SA à Fribourg. L'actionnaire unique de DUAL HOLDING SA est M. Alain Dumenil. Le 22 décembre 2009, NEWER SA a été absorbée par DUAL HOLDING SA, par fusion.

Bien que devenue une société sans activités opérationnelles directes, CI Com SA, par l'accord intervenu entre DUAL HOLDING SA et NEWER SA, achèvera la mise sur pied de la continuation de ses activités par fusion.

En 2010, l'activité de CI Com SA, dont la vocation et le but est d'être une société holding sera redéployée, et orientée dans un premier temps sur le domaine de l'immobilier, et la détention, gestion et financement de participations dans toute société suisse ou étrangère dans ce domaine ou dans d'autres. La nature exacte du futur groupe sera exprimée à l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra le jeudi 24 juin 2010.

Le nouvel actionnaire assure la continuité d'exploitation par la mise à disposition des liquidités nécessaires.

La valeur de l'immeuble en construction prend en compte la possibilité concrète de réaliser le projet prévu. Si le projet ne devait pas aboutir, il existerait un fort risque de perte de valeur de ce bien. La valeur de la participation CC Management SA de CHF 2'873'000 dépend de la valeur de l'immeuble en construction de CHF 2'092'000.

NOTE 7 LITIGE ET ENGAGEMENTS CONDITIONNELS

Lors de la cession de la participation dans Joseph BERTOLA SA en 2007, le Groupe s'est porté garant envers l'acheteur des actions de Joseph BERTOLA SA sur l'exactitude, l'exhaustivité, la sincérité et la vérité des informations sur lesquelles la transaction avait été conclue. Il garantit également les conséquences de tous éléments inconnus au jour où la cession d'action a eu lieu qui s'ils étaient ou avaient été connus, auraient modifié les informations données. Cette garantie court jusqu'au 31 décembre 2011.

NOTE 8 INFORMATION SUR LES REMUNERATIONS ACCORDEES AUX MEMBRES EN EXERCICE DES ORGANES DIRIGEANTS

Le conseil décide lui-même de sa rémunération dans les limites usuelles. Les membres du conseil d'administration reçoivent une indemnité annuelle fixe (indépendante du résultat du Groupe). De plus, ils sont remboursés le cas échéant pour leurs frais effectifs. Il n'existe aucune allocation de tantième ni aucune autre forme de participation au bénéfice.

Monsieur Charles Perret, président du conseil d'administration, a également reçu des honoraires relatifs à la gestion du Groupe et notamment en relation avec les projets d'investissements de CC Management SA.

Sont présentés, ci-dessous, les honoraires versés par le Groupe (CI Com SA et CC Management SA) aux administrateurs, les actions en leur possession ainsi que les soldes que le Groupe (CI Com SA et CC Management SA) leur doit.

	Charles PERRET		Claude CHABANEL		Michel FAVRE		Total	Total
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Honoraires d'administrateurs	-	-	-	-	-	-	-	-
Honoraires de gestion	105'448	126'968	15'064	-	-	-	120'512	126'968
Charges sociales	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	105'448	126'968	15'064	-	-	-	120'512	126'968
Créances dues de la part du Groupe au 31 décembre 2009	295'900	284'000	15'064	15'965	-	15'000	310'964	314'965
Nombre d'actions nominatives valeur nominal CHF 10 détenues	-	569'998	-	1	-	1	-	570'000
		(Newer SA)						
Nombre d'options nominatives octroyées	19'000	19'000	19'000	19'000	19'000	19'000	57'000	57'000
Nombre d'options au porteur octroyées	12'168	12'168	12'166	12'166	12'166	12'166	36'500	36'500
Valeur des options octroyées CHF	2'518	2'518	2'516	2'516	2'516	2'516	7'550	7'550

Courant 2009, les titres détenus à titre fiduciaire par les administrateurs ont été cédés à DHSA.

NOTE 9 INDICATIONS SUR L'ACTIONNAIRE LE PLUS IMPORTANT

Au 31 décembre 2009, la société financière DUAL HOLDING SA à Fribourg, détient 100% des actions nominatives de CI Com SA de valeur nominale de CHF 10 chacune (CHF 5'699'980), soit le 43.84% du capital et 61% des voix.

Au 31 décembre 2008, la société financière Newer SA à Genève, à travers Monsieur Perret administrateur de CI Com SA, détenait 99.99% des actions nominatives de CI Com SA, de valeur nominale de CHF 10 chacune (CHF 5'699'980), soit le 43.84% du capital et 61% des voix.

NOTE 10 INDICATIONS SUR LES RISQUES

Conformément à ses devoirs, il appartient au conseil d'administration de connaître les risques de l'entreprise, de décider des mesures de gestion appropriées et de mettre en place respectivement de les faire mettre en place. Au cours de l'exercice, le conseil d'administration a procédé à sa propre évaluation et a également déterminé quels sont les risques à gérer et à quel niveau. Le conseil d'administration s'est impliqué dans l'évaluation des risques stratégiques et, dans le domaine des risques opérationnels, s'est assuré par discussion avec la Direction générale, que les risques sont gérés et lui sont rapportés de manière adéquate. Il a ainsi obtenu une vue d'ensemble des risques clés et des mesures lui permettant de définir les priorités et l'allocation des ressources nécessaires.

NOTE 11 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

En février 2010, M. Michel RETHORET de France à Genève, a été nommé Directeur de la société CI Com SA ainsi que de la société CC MANAGEMENT SA. Il est délégué par l'actionnaire majoritaire pour participer à l'élaboration de la stratégie ainsi qu'à la gestion des deux entreprises.

Par ailleurs, l'assemblée générale de CI Com SA du 21 mars 2006 avait introduit dans ses statuts une clause "d'opting out". A cette époque, le transfert du contrôle de CI Com SA à M. Alain Dumenil n'était nullement envisagé; cette opération n'a été envisagée qu'au milieu de l'année 2009. Le conseil d'administration de CI Com SA considère que la clause d'opting out a été valablement adoptée et que, par conséquent, DUAL HOLDING ou M. Alain Dumenil n'ont pas l'obligation de présenter une offre publique d'acquisition sur toutes les actions de CI Com SA. Le 4 mars 2010, la Commission des OPA a décidé :

1. "La Commission des OPA constate qu'Alain Dumenil et Dual Holding SA ne sont pas soumis à l'obligation de présenter une offre publique d'acquisition aux actionnaires de CI Com SA.
2. Le conseil d'administration de CI Com SA publiera une prise de position au sens de l'art. 61, al. 3 OOPA dans un délai de dix jours de bourse dès la notification de la présente décision. Il en soumettra auparavant la version originale et signée à la Commission des OPA et l'informerá des modalités exactes de sa publication.

3. La présente décision sera publiée sur le site internet de la Commission des OPA le jour de la publication de la prise de position du conseil d'administration de CI Com SA.
4. Aucun émolument n'est prélevé. "

Le texte complet de la décision peut être consulté sur le site internet de la Commission des OPA (www.takeover.ch).

Jusqu'au 26 avril 2010, date d'approbation des comptes par le conseil d'administration, le Groupe n'a eu connaissance d'aucun événement, postérieur à la clôture, qui nécessite la modification de la valeur des actifs et des passifs au 31 décembre 2009. Les comptes annuels consolidés sont néanmoins soumis à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires prévue le 24 juin 2010.

A l'Assemblée générale de
Ci Com SA, Genève

Lausanne, le 27 avril 2010

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de Ci Com SA comprenant le compte de pertes et profits, le bilan et l'annexe (pages 46 à 54) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2009.

Responsabilité du Conseil d'administration

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales et aux statuts, incombe au Conseil d'administration. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses (NAS). Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2009 sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

Sans apporter de réserve à notre appréciation, nous attirons l'attention sur l'annexe aux comptes annuels (note 6) qui mentionne le changement d'actionnaire intervenu, lequel devrait engendrer un redéploiement des activités du Groupe. De la réalisation de ce redéploiement dépend la capacité du Groupe à maintenir son exploitation à long terme. Les comptes annuels de Ci Com SA sont présentés sur la base des valeurs de continuation. Si la réorganisation ne peut être réalisée avec succès, la continuation d'exploitation pourrait être menacée. De ce fait, les comptes annuels devraient être présentés sur la base des valeurs de liquidation.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 728 CO et art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'art. 728a al. 1 chiffre 3 CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil d'administration.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Etant donné que la moitié du capital-actions et des réserves légales n'est plus couverte, nous attirons votre attention sur les dispositions de l'article 725 alinéa 1 CO. Si le projet de redéploiement des activités ne peut être réalisé avec succès, un risque de surendettement selon l'article 725 al. 2 apparaît et les prescriptions correspondantes doivent être respectées.

Ernst & Young SA



Pierre Delaloye
Expert-réviseur agréé
(Réviseur responsable)



Jean-Luc Wassmer
Expert-réviseur agréé