



COMPAGNIE
FONCIÈRE
INTERNATIONALE

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2008

(Exercice du 1er janvier au 15 décembre 2008)

- Comptes annuels
- Rapport de gestion
- Attestation
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels
- Communiqué relatif aux honoraires des commissaires aux comptes
- Rapport du Président sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise.

CFI – Compagnie Financière Internationale

Société anonyme au capital de 25 626 720 Euros

Siège social : 72, rue du Faubourg St Honoré
75008 Paris

Comptes annuels au 15 décembre 2008

Du 1er janvier au 15 décembre 2008

I - Bilan au 15 décembre 2008

| ACTIF <i>(En milliers d'euros)</i> | 15.12.2008 | | | 31.12.2007 |
|--|-------------------|-----------------------------------|---------------|-------------------|
| | Brut | Amortissements & dépréciations | Net | Net |
| ACTIF IMMOBILISE | | | | |
| Immobilisations incorporelles (3) | | | | |
| Concessions, brevets et droits similaires | 1 | 1 | | 1 |
| Immobilisations corporelles (3) | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | 2 | | 2 | 202 |
| Immobilisations financières (4) | | | | |
| Participations | 37 | | 37 | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | 4 | | 4 | 27 |
| Total actif immobilisé | 44 | 1 | 43 | 230 |
| ACTIF CIRCULANT | | | | |
| Autres créances (6) | 137 | | 137 | 67 |
| Valeurs mobilières de placement (8) | 8 475 | | 8 475 | 5 513 |
| Disponibilités (9) | 20 319 | | 20 319 | 27 412 |
| Charges constatées d'avance (7) | 14 | | 14 | 5 |
| Total actif circulant | 28 945 | | 28 945 | 32 997 |
| TOTAL GENERAL | 28 989 | 1 | 28 988 | 33 227 |

| PASSIF <i>(En milliers d'euros)</i> | 15.12.2008 | 31.12.2007 |
|---|-------------------|-------------------|
| CAPITAUX PROPRES | | |
| Capital social | 25 627 | 25 627 |
| Prime de fusion | 52 | 52 |
| Réserve légale | 2 563 | 2 563 |
| Autres réserves | | |
| Report à nouveau | 8 | 12 |
| Résultat de l'exercice | 256 | 4 540 |
| Total capitaux propres (10-11) | 28 506 | 32 794 |
| Provisions pour risques et charges (5) | | 4 |
| DETTES | | |
| Emprunts et dettes auprès des éts de crédit | | |
| Emprunts et dettes financières divers | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés (6) | 409 | 197 |
| Dettes fiscales et sociales (6) | 29 | 220 |
| Autres dettes (6) | 44 | 12 |
| Produits constatés d'avance (7) | | |
| Total dettes | 482 | 429 |
| TOTAL GENERAL | 28 988 | 33 227 |

II - Compte de résultat au 15 décembre 2008

| <i>En milliers d'Euros</i> | 15.12.2008 | 31.12.2007 |
|--|-------------------|-------------------|
| Produits d'exploitation | | |
| Production vendue de services (12) | | 76 |
| CHIFFRE D'AFFAIRES NET | | 76 |
| Reprises sur amortissements et provisions | | 284 |
| Autres produits (13) | | 514 |
| Total des produits d'exploitation | | 874 |
| Charges d'exploitation | | |
| Autres achats et charges externes | 920 | 2 350 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | 29 | 107 |
| Salaires et traitements | 115 | 3 014 |
| Charges sociales | 39 | 700 |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations | 1 | 16 |
| Dotations aux provisions pour risques et charges | | |
| Autres charges | 36 | 12 |
| Total des charges d'exploitation (14) | 1 140 | 6 199 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | - 1 140 | -5 325 |
| Produits financiers | | |
| Produits des autres créances de l'actif immobilisé | | 3 |
| Autres intérêts et produits assimilés | 1 139 | 300 |
| Reprise sur provisions et transferts de charges | 3 | |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | 258 | 1 811 |
| Total des produits financiers (15) | 1 400 | 2 114 |
| Charges financières | | |
| Dotations financières aux amortissements et provisions | 1 | 2 |
| Intérêts et charges assimilées | | 420 |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | 2 | |
| Différences négatives de change | | |
| Total des charges financières (16) | 3 | 422 |
| RESULTAT FINANCIER | 1 397 | 1 692 |
| RESULTAT COURANT AVANT IMPOT | 257 | -3 633 |
| Produits exceptionnels | | |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion | | |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital | 201 | 16 262 |
| Reprises provisions et transferts de charges | 4 | 26 604 |
| Total des produits exceptionnels | 205 | 42 866 |
| Charges exceptionnelles | | |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion | | |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital | 200 | 34 101 |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements et aux provisions | | |
| Total des charges exceptionnelles | 200 | 34 108 |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL (17) | 5 | 8 758 |
| Charge (produit) d'impôt sur les bénéfices (18) | 6 | 585 |
| RESULTAT NET | 256 | 4 540 |
| Résultat net par action (en euros) | 0,30 | 5,32 |

III - Tableau des flux de trésorerie

| | 15.12.2008 | 31.12.2007 |
|---|------------|------------|
| <u>OPERATIONS D'EXPLOITATION</u> | | |
| Résultat net | 256 | 4 540 |
| Amortissements et provisions | -5 | -240 |
| Résultat sur cessions d'actif immobilisé | - | -634 |
| Capacité d'autofinancement | 251 | 3 666 |
| Clients et comptes rattachés | | |
| Fournisseurs | 212 | 122 |
| Autres actifs et passifs d'exploitation | - 239 | -2 672 |
| Variation des besoins d'exploitation | - 27 | -2 550 |
| Flux de trésorerie d'exploitation | 224 | 1 116 |
| <u>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</u> | | |
| Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles | | -14 |
| Encaissements résultant de la cession d'immobilisations corporelles et incorporelles | 201 | 22 |
| | | 8 |
| Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations financières | - 37 | -27 |
| Encaissements résultant de la cession d'immobilisations financières, nets d'impôts | 23 | 6 404 |
| Variation des prêts | 0 | 41 |
| | 187 | 6 418 |
| Variation de périmètre sur la trésorerie | | |
| Flux de trésorerie d'investissement | 187 | 6 426 |
| <u>OPERATIONS DE FINANCEMENT</u> | | |
| variation des comptes consentis et des emprunts et autres dettes financières | | 1 259 |
| Coûts dividendes versés | -4 543 | -25 188 |
| Flux de trésorerie de financement | - 4 543 | -23 929 |
| Variation de trésorerie | - 4 132 | -16 387 |
| Variation des placements à court terme | 2 961 | -42 184 |
| Variation du disponible | - 7 093 | 25 797 |
| Variation des concours bancaires à court terme | | |
| Variation de trésorerie | - 4 132 | -16 387 |
| Trésorerie d'ouverture | 32 925 | 49 312 |
| Trésorerie de clôture | 28 793 | 32 925 |
| Variation de trésorerie | - 4 132 | - 16 387 |

CFI – Compagnie Foncière Internationale**ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX****Période du 1^{er} janvier au 15 décembre 2008**

La présente annexe concerne les comptes de l'exercice arrêtés au 15 Décembre 2008.

Le total du bilan est arrêté au montant de 28 987 755 euros.

Les capitaux propres s'élèvent à 28 505 584 euros.

Le résultat de l'exercice s'établit à 255 630 euros.

1.- Faits caractéristiques

Suivant la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 18 décembre 2007 la société a modifié son objet social pour celui de société foncière.

Suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire du 24 novembre 2008 la société a modifié la date de clôture de l'exercice au 15 décembre 2008 au lieu du 31 décembre et a modifié la dénomination sociale, Didot Bottin devient CFI – Compagnie Foncière Internationale.

Au cours de l'exercice et dès le premier semestre, la Société s'est consacrée à la gestion de sa trésorerie, celle-ci ayant été placée à court terme sur des supports sécurisés.

Depuis le mois d'avril, la Société met en œuvre sa nouvelle activité de foncière par une présence accrue sur le marché de l'immobilier en vue d'identifier des opportunités d'investissement. Dans cette perspective elle a créé une filiale CFI-Image SAS.

La comparabilité des deux exercices est ainsi affectée par le changement d'activité et la diminution de la durée d'exercice.

Dans le cadre du changement d'activité, un arrêté fiscal a été effectué au 31 mars 2008.

2.- Règles et méthodes comptables

Les comptes de la société sont établis conformément aux dispositions du plan comptable général. Ils sont présentés selon les mêmes règles et méthodes comptables que celles de l'exercice précédent.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les informations chiffrées sont exprimées en milliers d'euros.

2.1.- Immobilisations incorporelles et corporelles

Au 15 décembre 2008, les immobilisations incorporelles et corporelles comprennent un logiciel amorti sur 1 an, du matériel informatique amorti sur une durée de 2 à 5 ans.

2.2.- Titres de participation

Les titres de participation sont évalués à leur prix de revient, une provision est constituée si la valeur d'utilité lui est inférieure.

La société a souscrit la totalité des actions composant le capital d'une filiale nouvellement créée dont la dénomination sociale est CFI – Image. Cette filiale créée sous la forme d'une société par actions simplifiée avec un capital de 37 000 euros n'a pas eu d'activité entre sa date de création et le 15 décembre 2008.

2.3.- Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées au 15 décembre 2008, au plus bas de leur coût d'acquisition ou de leur valeur de marché. Le cas échéant une dépréciation pour pertes latentes est comptabilisée.

Les disponibilités sont constituées de la trésorerie liquide ou de dépôts à terme dont l'échéance est inférieure à un mois au 15 décembre 2008.

2.4.- Provisions pour charges

Les provisions pour charges sont constituées dès lors que la charge est probable, peut-être raisonnablement estimée et a fait l'objet d'un engagement vis-à-vis d'un tiers.

NOTES SUR LE BILAN**3.- Immobilisations incorporelles et corporelles**

Etat des valeurs brutes

| Rubriques | Ouverture | Acquisitions | Ventilation des diminutions | | Clôture |
|--------------------------------------|-----------|--------------|-----------------------------|---------------|---------|
| | | | Cessions | Mise au Rebut | |
| Immobilisations incorporelles | | | | | |
| . Logiciels | 1 | | | | 1 |
| Immobilisations corporelles | | | | | |
| . Livres anciens | 200 | | 200 | | 0 |
| . Autres | 2 | 1 | | | 3 |
| Total | 202 | 1 | 200 | | 3 |
| Total général | 203 | 1 | 200 | | 4 |

Etat des amortissements

| Rubriques | Ouverture | Ventilation des dotations | | Ventilation des diminutions | | Clôture |
|--------------------------------------|-----------|--|--|-----------------------------|-----------------------|---------|
| | | Sur éléments amortis selon mode linéaire | Sur éléments amortis de manière exceptionnelle | Eléments cédés | Eléments mis au rebut | |
| Immobilisations incorporelles | | | | | | |
| . Logiciels | 0 | 1 | | | | 1 |
| Immobilisations corporelles | | | | | | |
| . Livres anciens | 0 | | | | | 0 |
| . Autres | 0 | | | | | 0 |
| Total | 0 | 1 | | | | 1 |
| Total général | 0 | 1 | | | | 1 |

Valeurs nettes

| Rubriques | Valeurs brutes | Amortissements | Valeurs nettes |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Immobilisations incorporelles | | | |
| . Logiciels | 1 | 1 | 0 |
| Immobilisations corporelles | | | |
| . Autres | 2 | | 2 |
| Total | 3 | 1 | 2 |
| Total général | 3 | 1 | 2 |

4.- Immobilisations financières

| Rubriques | Ouverture | Acquisitions | Cession | Clôture |
|--------------------------------------|-----------|--------------|---------|---------|
| Immobilisations financières | | | | |
| . Participations | 0 | 37 | | 37 |
| . Autres titres immobilisés | | | | |
| . Prêts | | | | |
| . Autres immobilisations financières | 27 | | 23 | 4 |
| Total | 27 | 37 | 23 | 41 |

Participations

La prise de participation concerne la totalité des 37 000 titres composant la totalité du capital social de la société CFI-Image créée le 13 octobre 2008 et immatriculée le 15 octobre 2008.

Autres immobilisations financières

La diminution correspond au remboursement du dépôt de garantie suite au changement de locaux intervenu en décembre 2007.

5.- Provisions et dépréciations

| Rubriques | Ouverture | Ventilation des dotations | | | Ventilation des reprises | | | Clôture |
|-------------------------------------|-----------|---------------------------|-----------|--------------|--------------------------|-----------|--------------|---------|
| | | Exploitation | Financier | Exceptionnel | Exploitation | Financier | Exceptionnel | |
| Provisions pour charges | | | | | | | | |
| . Provision charges diverses | 4 | | | | | | 4 | 0 |
| | 4 | | | | | | 4 | 0 |
| Total | 4 | | | | | | 4 | 0 |
| Provisions pour dépréciation | | | | | | | | |
| . Titres de participation | | | | | | | | |
| . Titres de Placements VMP | 2 | | | | | | 2 | 0 |
| Total | 2 | | | | | | 2 | 0 |
| Total Général | 6 | | | | | | 4 | 0 |

6.- Etat des échéances des créances et des dettes

Toutes les créances et dettes ont une échéance inférieure à un an. Il n'y a pas de créance ou de dette avec des entreprises liées.

7.- Valeurs mobilières de placement

| | Valeur nette au bilan | Valeur du marché au 15 décembre 2008 |
|--|-----------------------|--------------------------------------|
| Actions propres | | |
| . CFI (anciennement DIDOT- BOTTIN) | 14 | 16 |
| Autres valeurs mobilières de placement | 8 460 | 8 464 |
| Total | 8 474 | 8 480 |

A la date du 15 décembre 2008 les 398 actions d'autocontrôle représentent moins de 0,05% du capital. Durant l'exercice, les mouvements sur les actions d'autocontrôle ont porté sur 897 achats et 899 ventes. Les autres valeurs mobilières de placement sont exclusivement constituées de SICAV de trésorerie sécurisées, détenues par CALYON (Groupe Crédit Agricole) et, pour un montant non significatif, chez BNP Paribas.

8.- Disponibilités

Elles comprennent les dépôts à vue et, pour 20 millions d'euros les dépôts à terme détenus chez CALYON dont l'échéance est inférieure à un mois. Au 15 décembre 2008 les produits à recevoir issus de ces dépôts s'élèvent à 152 K€.

9.- Capital

Le capital social se compose de 854 224 actions de valeur nominale unitaire de 30 euros.

Dans le cadre de son programme de rachat d'actions, la Société a décidé d'affecter les 400 actions auto détenues au 31 décembre 2007 au contrat de liquidité confié à Crédit Agricole - Cheuvreux SA. Au 15 décembre 2008, le nombre d'actions auto détenues s'élevait à 398.

10.- Variation des capitaux propres

| Rubriques | Ouverture | Affectation du résultat 2007 | affectation AGO du 19/03/08 | | Résultat exercice 2008 | Clôture |
|---------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------|---------|
| | | | Virt RàN à autres réserves | Prévlvt pour distribution | | |
| Capital social | 25 627 | | | | | 25 627 |
| Prime de fusion | 52 | | | | | 52 |
| Réserves : | | | | | | |
| Réserve légale | 2 563 | | | | | 2 563 |
| Autres réserves | | | | | | |
| Report à nouveau débiteur | 12 | -4 | | | | 8 |
| Résultat | 4 540 | - 4 540 | | | 256 | 256 |
| | 32 794 | - 4 544 | | | 256 | 28 506 |

La diminution des capitaux propres est due à la distribution d'un dividende de 4 544 K € selon AGO du 19 Mars 2008.

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT**11.- Production vendue de services**

Après la cession des filiales au 1^{er} semestre 2007, les conventions de prestations de services conclues avec la société mère ont été résiliées.

12.- Autres produits

Depuis la cession, fin juin 2007 du contrat de crédit-bail immobilier portant sur l'immeuble du 55-63 rue Anatole France à Levallois Perret, la Société ne perçoit plus de loyer.

13.- Charges d'exploitation

La baisse des charges d'exploitation est due au changement de périmètre de la Société qui a cédé la totalité de ses actifs et licencié l'ensemble de son personnel au 30 juin 2007.

Elles comprennent principalement :

- Les prestations de services externalisées ainsi que des honoraires de conseil et d'assistance, notamment juridique et comptable.
- Des honoraires d'études et de conseil portant sur des projets d'investissement.
- La rémunération des mandataires sociaux ainsi que les charges sociales et taxes y afférentes.

14.- Produits financiers

| | Exercice 2008 | | Exercice 2007 |
|--|---------------|------------------------|---------------|
| | total | dont entreprises liées | |
| Produits des autres créances de l'actif immobilisé | | | 3 |
| Autres intérêts et produits assimilés | 1 139 | | 301 |
| Reprises sur provisions financières | 3 | | |
| Produits nets sur cessions de VMP | 258 | | 1 811 |
| Total | 1 400 | | 2 115 |

Les produits financiers correspondent principalement aux produits des liquidités placées en compte à terme (1 139 milliers d'euros) et pour le solde, au résultat de cession de valeurs mobilières de placement.

15.- Charges financières

| | Exercice 2008 | | Exercice 2007 |
|--|---------------|------------------------|---------------|
| | total | dont entreprises liées | |
| Dotations financières aux amortissements et provisions | 1 | | 2 |
| Intérêts et charges assimilées | | | 420 |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | 2 | | |
| Différences négatives de change | | | |
| Total | 3 | | 422 |

16.- Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel enregistre :

| | |
|---|----------|
| - le résultat de cession des livres anciens et de la dénomination sociale | 0 |
| - la reprise de provision pour charge exceptionnelle | 4 |
| Total | <u>4</u> |

17.- Impôts sur les bénéfiques

La société est soumise à l'impôt sur les bénéfiques.

L'impôt courant au titre de la période correspond à celui du 1^{er} janvier au 31 mars 2008, date de clôture fiscale suite au changement d'activité de la société. Pour la période du 1^{er} avril au 15 décembre 2008, le résultat est déficitaire et la perte fiscale reportable à ce titre s'élève à 5 110€.

Ventilation du résultat après impôt

| | Exercice 2008 | | | Exercice 2007 | | |
|--------------------------------|----------------------|-------|----------------------|----------------------|-------|----------------------|
| | Résultat avant impôt | Impôt | Résultat après impôt | Résultat avant impôt | Impôt | Résultat après impôt |
| Exploitation | - 1 140 | - 369 | -772 | -5 325 | | -5 325 |
| Financier | 1 397 | 375 | 1 025 | 1 693 | | 1 693 |
| Exceptionnel | 5 | | 3 | 8 757 | 597 | 8 160 |
| Produits d'intégration fiscale | | | | | -12 | 12 |
| Total | 262 | 6 | 256 | 5 125 | 585 | 4 540 |

L'allègement de la dette future d'impôt qui correspond à la différence entre la valeur comptable et la valeur de marché des SICAV (voir note 7) n'est pas significatif. Il n'y a pas d'accroissement futur de la dette d'impôt.

AUTRES INFORMATIONS**18.- Engagements financiers**

Au 15 décembre 2008, la société n'a donné ni reçu aucun engagement susceptible d'être inscrit en hors bilan.

La société n'est pas soumise au respect de covenants.

19.- Effectifs

La société ne compte aucun salarié.

20.- Rémunérations des organes d'administration et de direction

Les jetons de présence comptabilisés au titre de l'exercice clos le 15 décembre 2008 s'élèvent à 35 750 euros.

Le montant des rémunérations brutes versées au mandataire social s'est élevé à 234 839 € soit 192 040 € net.

21.- Société mère

La société Yellow Grafton SC dont le siège social est situé au Luxembourg détient 97.40% du capital et établit des comptes consolidés.

22.- Tableau des filiales et participations.

| Filiales et participations : | Capital | Capitaux propres autres que le capital | Quote-part du capital détenue en pourcentage | Valeur comptable nette des titres détenus | | Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés | Montant des cautions et avals donnés par la société | CA HT du dernier exercice clos | Résultat du dernier exercice clos | Dividendes encaissés au cours de l'exercice |
|--|-----------|--|--|---|-----------|--|---|--------------------------------|-----------------------------------|---|
| | | | | Brute | Nette | | | | | |
| A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS | | | | | | | | | | |
| 1.Filiales (plus 50% du capital détenu) | | | | | | | | | | |
| CFI-Image | 37 | -3,8 | 100 % | 37 | 37 | 0 | 0 | 0 | -3,8 | 0 |
| Total | 37 | -3,8 | | 37 | 37 | 0 | 0 | 0 | -3,8 | 0 |

23.- Evènements postérieurs à l'exercice

1. Clôture anticipée de l'exercice social ouvert le 16 décembre 2008

Afin de se donner un délai supplémentaire pour réunir toutes les conditions permettant à la Société d'opter pour le régime SIIC, le Conseil d'administration du 22 décembre 2008 a décidé de reporter au 12 février 2009 l'exercice de cette option, initialement prévu pour le 16 décembre 2008; corrélativement, il a décidé soumettre à une assemblée générale extraordinaire des actionnaires convoquée le 10 février 2009, une nouvelle clôture anticipée au 11 février 2009 de l'exercice social ouvert le 16 décembre 2008 (l'exercice suivant devant se terminer le 31 décembre 2009).

2. Signature d'une promesse avec CNP- Assurances.

La Société a signé le 23 décembre 2008 avec CNP-Assurances une promesse de vente avec faculté de substitution au profit de sa filiale, portant sur l'acquisition d'un portefeuille de 11 actifs immobiliers à usage de complexes cinématographiques loués à UGC Ciné Cité, auxquels viendrait s'ajouter le multiplex UGC du centre-ville de Lille cédé par UGC Ciné Cité.

Le périmètre d'actifs concernés représente un montant de loyers nets annuel d'environ 12,8 M€ dans le cadre de nouveaux baux d'une durée ferme de 12 ans à signer avec UGC Ciné Cité, le montant de l'investissement s'élevant à 153M €.

La promesse de vente, qui a donné lieu au versement d'une indemnité d'immobilisation de 5,8M€, comportait différentes conditions suspensives dont l'assujettissement au régime SIIC de CFI et de sa filiale CFI-Image - dans laquelle UGC est appelée à détenir une participation financière - ainsi que le décaissement effectif à la date de réalisation de l'opération d'un financement bancaire déjà agréé par un syndicat de banques de premier rang.

3. Option pour le régime SIIC et réalisation de l'opération.

Afin de permettre la levée de cette promesse :

- l'AGE de CFI du 10 février 2009 a décidé de clôturer l'exercice en cours par anticipation au 11 février 2009 de sorte que la Société puisse opter pour le régime SIIC des articles 208C et suivants du Code général des Impôts.
- Un Conseil d'administration de CFI s'est tenu le même jour à l'effet notamment de se substituer la filiale CFI-Image dans le bénéfice de la promesse de vente, consentir aux banques finançant l'opération les sûretés afférentes à leur prêt, contacter un emprunt bancaire à court terme de 5,8 M€ et conclure avec CFI-Image un contrat de prêt subordonné de pour le financement relais de la TVA.
- Les conditions relatives à l'accession au régime SIIC, notamment celles portant sur la détention du capital étant remplies, la Société -ainsi que sa filiale-ont opté le 12 février 2009 pour ledit régime.
- En conséquence de la substitution, la Société a été remboursée par sa filiale CFI-Image, de l'indemnité d'immobilisation déjà citée. Par ailleurs et afin de mettre sa filiale en mesure de financer sa part en fonds propres de l'investissement, CFI a souscrit le 13 février 2009, jour de la réalisation des acquisitions auprès de CNP-Assurances et d'UGC Ciné Cité, à deux augmentations de capital de CFI-Image à hauteur de 28,1 M€.

A l'issue de ces augmentations de capital et de celle réservée par ailleurs à UGC Ciné Cité, CFI détient désormais 95% de CFI-Image aux côtés d'UGC Ciné Cité qui en est actionnaire à 5%, et toutes deux ont souscrit un accord relatif à la liquidité de leurs participations comprenant les clauses usuelles en la matière."

24.- Affectation des sommes distribuables proposées à l'Assemblée.

Le montant du résultat distribuable de l'exercice 2008, soit le bénéfice net 255 626,66 € majoré du report à nouveau, 8 850,56€, s'élève 264 477,22€. Il est proposé à l'AGM du 16 mars 2009 de le reporter à nouveau.

CFI-Compagnie Foncière Internationale**LISTE DES PLACEMENTS AU 15 DECEMBRE 2008**

| Nombre | désignation | valeur d'achat | valeur comptable | valeur de bourse au 15/12/2008 | valeur liquidative au 15/12/2008 | PLUS VALUE/MOINS VALUE LATENTE |
|---------------|------------------------|-----------------------|--|---------------------------------------|--|---------------------------------------|
| 14 | BNP Cash invest | 2 227,46 | 31 184,44 | 2 228,33 | 31 196,62 | 12,18 |
| 14 | CPR CASH | 21 744,46 | 304 422,44 | 21 755,99 | 304 583,86 | 161,42 |
| 1 | CAAM Tréso institution | 20 858,99 | 20 858,99 | 21 597,53 | 21 597,53 | 738,54 |
| 1 | CAAM Tréso institution | 21 284,81 | 21 284,81 | 21 597,53 | 21 597,53 | 312,72 |
| 1 | CAAM Tréso institution | 21 381,37 | 21 381,37 | 21 597,53 | 21 597,53 | 216,16 |
| 34 | CAAM Tréso ETAT | 237 094,42 | <u>8 061 210,28</u> 8 460 342,33 | 237 162,39 | <u>8 063 521,26</u> 8 464 094,33 | <u>2 310,98</u> 3 752,00 |

TITRES CFI AUTODETENUS AU 15 DECEMBRE 2008

| Nombre | désignation | valeur d'achat moyen | valeur comptable | valeur de bourse au 15/12/08 | valeur liquidative au 15/12/08 | PLUS VALUE/MOINS VALUE LATENTE |
|---------------|--------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 398 | CFI | | 14 240,81 | 39,50 | 15 721,00 | 1 480,19 |

Rapport du Conseil d'Administration
à l'Assemblée Générale Mixte des Actionnaires
du 16 mars 2009

EXERCICE CLOS LE 15 DECEMBRE 2008

Mesdames, Messieurs,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après le rapport annuel de votre Société dont l'objet est :

- de vous rendre compte de l'activité de votre Société durant l'exercice de 11,5 mois clos le 15 décembre 2008,
- de soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice,
- de statuer sur les résolutions soumises à votre vote lors de la présente Assemblée générale mixte des actionnaires du 16 mars 2009.

I.- LA VIE DE LA SOCIETE

I.1 - Le marché

Le marché de l'immobilier commercial sur lequel la société entend opérer a subi une forte correction depuis le retournement du 4ème trimestre 2007. C'est ainsi qu'au niveau national le volume des investissements en immobilier d'entreprise a chuté de 54%, avec 13Md€ seulement investis en 2008.

- Cette correction ne touche pas le secteur immobilier uniformément :
 - . Les centres commerciaux ont continué à bénéficier d'une demande soutenue des enseignes, et le parc a poursuivi sa progression (+2,8%) malgré le report de plusieurs projets. En revanche les locaux commerciaux ou industriels ainsi que les entrepôts-hormis les plus gros- ont enregistré des baisses de 50 à 77%.
 - . Les actifs *core*, notamment dans le secteur des bureaux, sont moins affectés que ceux géographiquement plus périphériques et/ou ne répondant pas en totalité aux exigences des grands utilisateurs et des investisseurs (desserte, configuration, technologie) ;
 - . Les actifs loués et a fortiori « bien loués » ont évincé, pour les investisseurs et leurs banquiers, la plupart des projets de promotion voire de restructuration

qui ne peuvent aujourd'hui être lancés que sur la base d'une pré-commercialisation ;

- . Le marché locatif en général, a pour le moment mieux résisté que celui de l'investissement. Ainsi, avec 2,6 millions de m² placés, le repli du marché de l'immobilier de bureaux de France n'est il que de - 11% à Paris -Ile de France.
- La chute des volumes ne s'est pas encore accompagnée d'une forte correction sur les prix de l'immobilier physique.

Pourtant, la chute des volumes des transactions sur le marché de l'investissement a été brutale en 2008 (- 47% dans l'immobilier de bureaux) ceci étant notamment dû la quasi disparition des grosses transactions (entre 200 et 300 M€). Dans un marché baissier où les acquéreurs manifestent peu d'empressement et où les vendeurs potentiels ne sont pas tous confrontés aux mêmes contraintes de bilan, c'est l'attentisme qui prévaut.

Les cours des sociétés foncières - qui ont perdu de l'ordre de 40% dans l'année - sont néanmoins là pour rappeler que le marché anticipe une baisse des prix du sous-jacent. Conjugée à l'assainissement des marchés de capitaux et à une amélioration des perspectives économiques cette baisse contribuera, le moment venu, à rétablir la fluidité des transactions.

Les expertises de patrimoine au 31 décembre 2008, avec des décotes à deux chiffres -10 à 15% en moyenne sur les immeubles de bureaux- devraient marquer une première étape en ce sens sachant qu'en 2008 la relative bonne tenue du marché locatif et le niveau de l'indexation des loyers ont encore soutenu la croissance des *cash flows* et donc freiné la décote.

- La capacité à lever de la dette est devenue le principal facteur discriminant.

Aux yeux des banques, le nombre de projets de qualité et d'opérateurs ayant la structure de bilan et la crédibilité pour réaliser des acquisitions de plus de 100 M€ sur la base d'un ratio dette/fonds propres satisfaisant pour les deux parties, s'est considérablement restreint, et ce, sans compter que l'impératif d'une réduction de leur prise de risque unitaire passe désormais par une forme de mutualisation du risque avec leurs consœurs.

I.2 – Stratégie

Dans le cadre de son activité de société d'investissement immobilier *CFI-Compagnie Foncière Internationale* a vocation à s'intéresser à tous les segments du marché et à toutes formes d'investissement immobilier, direct ou indirect, en privilégiant toutefois l'immobilier commercial et les opérations ou projets de taille significative recelant un potentiel de création de valeur proprement immobilière ou susceptibles de générer une rentabilité satisfaisante sur la base de *cash flow* réguliers sécurisés à long terme.

Dans ce cadre, elle est entrée dans une phase de présence accrue sur le marché de l'immobilier en vue d'identifier des opportunités d'investissements correspondant à ses objectifs, en gardant néanmoins à l'esprit l'importance du choix du moment dans cette conjoncture mouvante.

I.3 - Activité et faits marquants

Au cours de l'exercice la Société s'est consacrée à la gestion de sa trésorerie, au renforcement de sa gouvernance et à la mise en place d'un contrat de liquidité. Elle a mis en paiement le dividende afférent à l'exercice clos le 31 décembre 2007, Depuis le mois d'avril 2008, elle a engagé le déploiement de sa nouvelle activité foncière.

- La société a veillé à sécuriser et optimiser la gestion de sa trésorerie en arbitrando, dès la fin 2007, la majeure partie de ses OPCVM monétaires au profit de comptes à terme à 3/6 mois afin d'éviter tout risque lié aux placements et de bénéficier d'une courbe des taux favorable à ces échéances. Ces fonds sont déposés en quasi-totalité dans un des principaux groupes bancaires français.

Au 15 décembre 2008, après le détachement du coupon afférent à l'exercice clos le 31 décembre 2007, soit un montant distribué de 4,5M€, l'encours de la trésorerie disponible s'élevait à 28,8 M€ (à comparer à 32,9 M€ au 31 décembre 2007). Au 31 décembre 2008, après versement de l'indemnité d'immobilisation liée à la signature des promesses d'acquisition d'un portefeuille d'actifs immobiliers (voir I.4.2 infra), il atteignait 23 M€ dont 87 % en comptes à terme à échéance courte.

- La Société a décidé au cours du 1^{er} trimestre 2008 de renforcer sa gouvernance : le Conseil d'administration du 1^{er} février 2008 a adopté un règlement intérieur qui prévoit notamment la présence obligatoire en son sein d'un ou plusieurs administrateurs indépendants avec les critères de qualification correspondants, ainsi que la désignation d'un Comité d'audit et des comptes et d'un Comité des nominations et des rémunérations. Ce règlement précise également les devoirs des administrateurs, les conditions de fonctionnement du Conseil et ses missions. Il pose le principe de l'évaluation périodique de ses propres travaux ainsi que du dirigeant. Postérieurement à l'exercice, une nouvelle et importante étape a été franchie afin de mettre la Société en situation d'adhérer au Code du gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF publié en décembre 2008(voir infra « Rapport du Président sur le contrôle interne »)
- Dès la mi-février 2008 et en application de la première résolution de l'assemblée générale extraordinaire du 18 décembre 2007 qui autorisait la Société à opérer sur ses propres actions pour lui permettre, notamment, d'animer le marché secondaire du titre et d'améliorer la liquidité de celui-ci, la Société a décidé de confier à Crédit Agricole-Cheuvreux S.A. la mise en place d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'A.M.A.F.I reconnue par l'A.M.F. Elle a affecté à ce contrat 400 actions auto-détenues et 150.000 € de liquidités. Une intervention marginale en volume ayant permis à la société de Bourse d'assurer, dans l'intérêt notamment des petits actionnaires, un accroissement de la liquidité du titre, une plus grande régularité de sa cotation et une moindre volatilité du cours.
- Le Conseil d'administration du 1^{er} février 2008 a enfin décidé de convoquer une assemblée générale ordinaire des actionnaires pour le 19 mars 2008 à l'effet d'approuver les comptes et d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2007. L'Assemblée a fixé le dividende à 5,32 € par action correspondant à une distribution de 4.544 milliers d'euros, équivalente au bénéfice net de l'exercice.

- L'assemblée générale ordinaire du 19 mars 2008 a désigné de nouveaux commissaires aux comptes titulaires, Ernst & Young Audit, et suppléant, Auditex, en remplacement de la société KPMG et de Monsieur François Cheuvreux qui avaient informé la Société de leur intention de remettre leurs mandats pour des raisons internes.
- La Société a constitué au mois d'octobre 2008 une filiale, la société CFI-Image, société par actions simplifiée au capital de 37 000 €, détenue à 100% par la Société, susceptible de servir de véhicule d'acquisition le moment venu.
- Dans un souci de transparence vis-à-vis du marché et pour rendre la dénomination de la Société conforme avec sa nouvelle activité, l'assemblée générale extraordinaire du 24 novembre 2008 a, sur proposition du conseil d'administration, décidé de renommer la Société « *CFI-Compagnie Foncière Internationale* », dénomination générique mettant en exergue à la fois son nouvel objet immobilier et le caractère international de son actionariat.
- Cette même assemblée a décidé de clôturer par anticipation l'exercice en cours, au 15 décembre 2008 afin de permettre, le cas échéant, à la Société d'opter pour le régime SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) régi par l'article 208 C du Code Général des Impôts. Afin de se donner un délai supplémentaire, le Conseil d'administration a décidé de reporter l'exercice de cette option au 1^{er} trimestre 2009 et a convoqué une nouvelle assemblée générale des actionnaires à l'effet de clôturer à nouveau par anticipation l'exercice social ouvert le 16 décembre 2008 (voir I.4.1 infra).
- Le déploiement de son activité de foncière s'est opéré progressivement à compter du 2^{ème} trimestre la Société s'appuyant aussi bien sur les structures de conseil et d'intermédiation usuelles que sur son propre réseau relationnel et sa connaissance du marché immobilier français. Cette présence sur le marché a permis d'étudier et dans certains cas, de se positionner sur certains dossiers d'investissement de profils différents.
L'un d'entre eux a donné lieu postérieurement à la clôture de l'exercice (voir I.4.2 infra) à la signature d'une promesse de vente sous conditions suspensives au bénéfice de la Société.

I.4 - Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice.

1.4.1. Clôture anticipée de l'exercice social ouvert le 16 décembre 2008

Afin de se donner un délai supplémentaire pour réunir toutes les conditions permettant à la Société d'opter pour le régime SIIC, le Conseil d'administration du 22 décembre 2008 a décidé de reporter au 12 février 2009 l'exercice de cette option, initialement prévu pour le 16 décembre 2008; corrélativement, il a décidé soumettre à une assemblée générale extraordinaire des actionnaires convoquée le 10 février 2009, une nouvelle clôture anticipée au 11 février 2009 de l'exercice social ouvert le 16 décembre 2008 (l'exercice suivant devant se terminer le 31 décembre 2009).

1.4.2. Signature d'une promesse avec CNP- Assurances.

La Société a signé le 23 décembre 2008 avec CNP-Assurances une promesse de vente portant sur l'acquisition par CFI avec faculté de substitution au profit de sa filiale d'un portefeuille de 11 actifs immobiliers à usage de complexes cinématographiques loués à UGC Ciné Cité, auxquels viendrait s'ajouter le multiplex UGC du centre-ville de Lille cédé par UGC Ciné Cité.

Le périmètre d'actifs concernés représente un montant de loyers nets annuel d'environ 12,8 M€ dans le cadre de nouveaux baux d'une durée ferme de 12 ans à signer avec UGC Ciné Cité, le montant de l'investissement s'élevant à 153 M €.

La promesse de vente, qui a donné lieu au versement d'une indemnité d'immobilisation de 5,8M€, comportait différentes conditions suspensives dont l'assujettissement au régime SIIC de CFI et de sa filiale CFI-Image - dans laquelle UGC est appelée à détenir une participation financière - ainsi que le décaissement effectif à la date de réalisation de l'opération d'un financement bancaire déjà agréé par un syndicat de banques de premier rang.

1.4.3. Option pour le régime SIIC et réalisation de l'opération.

Afin de permettre la levée de cette promesse :

L'AGE de CFI du 10 février 2009 a décidé de clôturer l'exercice en cours par anticipation au 11 février 2009 de sorte que la Société puisse opter pour le régime SIIC des articles 208C et suivants du Code général des Impôts.

Un Conseil d'administration de CFI s'est tenu le même jour à l'effet notamment de se substituer la filiale CFI-Image dans le bénéfice de la promesse de vente, consentir aux banques finançant l'opération les sûretés afférentes à leur prêt ,contacter un emprunt bancaire à court terme de 5,8 M€ et conclure avec CFI-Image un contrat de prêt subordonné de pour le financement relais de la TVA.

Les conditions relatives à l'accession au régime SIIC, notamment celles portant sur la détention du capital étant remplies, la Société -ainsi que sa filiale-ont opté le 12 février 2009 pour ledit régime.

En conséquence de la substitution, la Société a été remboursée par sa filiale CFI-Image, de l'indemnité d'immobilisation déjà citée. Par ailleurs et afin de mettre sa filiale en mesure de financer sa part en fonds propres de l'investissement, CFI a souscrit le 13 février 2009, jour de la réalisation des acquisitions auprès de CNP-Assurances et d'UGC Ciné Cité, à deux augmentations de capital de CFI-Image à hauteur de 28,1M€.

A l'issue de ces augmentations de capital et de celle réservée par ailleurs à UGC Ciné Cité, CFI détient désormais 95% de CFI-Image aux côtés d'UGC Ciné Cité qui en est actionnaire à 5%, et toutes deux ont souscrit un accord relatif à la liquidité de leurs participations comprenant les clauses usuelles en la matière.

II. - LES COMPTES ANNUELS

La Société ne détenant qu'une participation dans une filiale sans activité ni taille significative à la date de clôture, a été autorisée par une décision de l'AMF en date du 15 décembre 2008 à ne publier pour son exercice clos le 15 décembre 2008 que des comptes sociaux, sous réserve que CFI-Image ne présente pas de risque pour sa société-mère à cette date, que l'annexe aux comptes sociaux de CFI contienne des informations sur les principaux éléments comptables de sa filiale, et que soient produits des comptes consolidés en IFRS aux prochains arrêtés en 2009 avec l'information comparative IFRS 2008.

Les comptes sociaux de la Société reflètent fidèlement l'activité, les résultats et la situation financière de CFI - Compagnie Foncière Internationale au 15 décembre 2008.

II.1 Présentation des résultats

L'exercice dégage un bénéfice net de 256 milliers € provenant exclusivement de l'excédent des produits de placement de la trésorerie (1 399 milliers €) sur les charges d'exploitation (1 140 milliers €). Outre les frais de fonctionnement courant, celles-ci recouvrent essentiellement des frais d'étude et de conseil portant sur des projets d'investissement. Le bénéfice net sur la période n'est pas comparable à celui de 2007 qui avait enregistré un résultat exceptionnel lié à la cession par la Société de ses activités antérieures.

II.2 Situation financière

A la date du 15 décembre 2008, les capitaux propres avant affectation du résultat s'élèvent à 28,5 millions d'euros correspondant à la trésorerie disponible à cette date. Ce montant s'entend après distribution d'un dividende de 4 544 milliers d'euros au titre de l'exercice 2007.

L'Actif net réévalué de la Société est égal au montant des capitaux propres, soit 33,38 € par action.

Au 15 décembre 2008, la Société ne détient que de la trésorerie ; elle n'a ni dette financière, ni engagement hors bilan.

II.3 Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices (en euros)

| | | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|---|---|-------------|------------|-------------|------------|------------|
| SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE | a) CAPITAL SOCIAL | 25 626 720 | 25 626 720 | 25 626 720 | 25 626 720 | 25 626 720 |
| | b) NOMBRE D'ACTIONNAIRES | 854 224 | 854 224 | 854 224 | 854 224 | 854 224 |
| | c) NOMBRE D'OBLIGATIONS CONVERTIBLES EN ACTIONS | - | - | - | - | - |
| RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES | a) CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES | 2 505 116 | 3 276 614 | 1 846 526 | 590 299 | - |
| | b) BENEFICE AVANT IMPOT, AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS | -910 210 | 7 662 109 | -14 589 884 | 21 736 499 | 256 473 |
| | c) IMPOT SUR LES BENEFICES | 70 145 | 70 145 | 70 145 | 584 989 | 5701 |
| | d) RESULTAT APRES IMPOT, AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS | -21 003 674 | 6 799 767 | -15 826 255 | 4 540 464 | 255 630 |
| | e) MONTANT DES BENEFICES DISTRIBUES | - | 1 708 448 | - | 25 187 808 | 4 544 472 |
| RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION | a) BENEFICE APRES IMPOT, MAIS AVANT AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS | -1,15 | 8,89 | -17,17 | -26,13 | 0,29 |
| | b) RESULTAT APRES IMPOT, AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS | -24,59 | 7,96 | -18,54 | 5,32 | 0,30 |
| | c) DIVIDENDE ATTRIBUE A CHAQUE ACTION | - | 2,00 | - | 29,50 | 5,32 |
| PERSONNEL | a) EFFECTIF MOYEN DES SALARIES PENDANT L'EXERCICE | 9 | 9 | 9 | 5 | 0 |
| | b) MONTANT DE LA MASSE SALARIALE DE L'EXERCICE | 1 308 697 | 1 394 970 | 1 717 764 | 3 013 492 | 115 000 |
| | c) MONTANT DES SOMMES VERSEES AU TITRE DES AVANTAGES SOCIAUX (Sécurité sociale, œuvres sociales, ...) | 573 262 | 589 403 | 685 695 | 700 371 | 39 000 |

III. - GROUPE ET FILIALE

III.1 Organisation du groupe au 15 décembre 2008

Au 15 décembre 2008, la Société n'avait qu'une seule filiale, la société CFI-Image, dont elle détenait 100 % des 37.000 actions composant le capital social de cette dernière.

III.1.1 Evolution de l'organisation du groupe au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a constitué le 15 octobre 2008 sa filiale la société CFI-Image, cette dernière ayant un objet similaire à celui de la Société, dans le but de disposer d'un véhicule d'acquisition pour le projet d'acquisition déjà cité.

III.1.2 Evénements survenus postérieurement au 15 décembre 2008 relatifs à l'organisation du groupe

Depuis la clôture de l'exercice le 15 décembre 2008, l'organisation du groupe n'a pas été modifiée.

III.2 Activité de la Filiale au cours de l'exercice écoulé

Au cours de l'exercice écoulé, CFI-Image de la Société n'a eu aucune activité spécifique. Les principaux chiffres clé relatifs à la filiale sont les suivants :

Le bilan comporte à l'actif 37 000€ détenus en compte courant en banque, correspondant au capital libéré, et au passif ledit capital.

Le résultat de ce premier exercice qui court du 15 octobre au 15 décembre 2008 se solde par une légère perte (-3 793€) essentiellement due aux frais de constitution de la Société.

III.3 Opérations avec les apparentés

III.3.1 Opérations entre la Société et ses actionnaires

Au cours de l'exercice écoulé, il n'y a pas eu d'opération entre les principaux actionnaires de la Société et cette dernière.

III.3.2 Opérations entre la Société et sa filiale

Au cours de l'exercice écoulé, il n'y a pas eu d'opération entre la Société et sa filiale, la société CFI-Image.

IV. - DISTRIBUTION - RESOLUTIONS

IV.1 Distribution et affectation du résultat

Le bénéfice net de l'exercice s'élève à 255 629,66 €. Compte tenu de son montant, votre Conseil vous propose de ne pas distribuer de dividende au titre de l'exercice clos le 15 décembre 2008 et de reporter à nouveau intégralement ledit bénéfice.

En conséquence, il est proposé à votre assemblée :

- . d'affecter le résultat de 255 629,66 €,

augmenté du report à nouveau de 8.850,56 €, en totalité au poste report à nouveau soit un montant de 264.480,22 €.

Conformément aux dispositions de l'Article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons qu'au titre des trois derniers exercices clos, la Société a procédé aux distributions suivantes au profit de ses actionnaires :

- Exercice clos le 31 décembre 2007 :

- distribution exceptionnelle au cours de l'exercice d'une somme de 25.199.608 €, soit 29,50 € par action de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007, décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 24 septembre 2007,
- distribution d'un dividende d'un montant de 4.544.471,68 €, soit 5,32 € par action de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007, décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires le 19 mars 2008,

Lesdites distributions étant éligibles à la réfaction de 40 % lorsque cette dernière était applicable.

- Exercice clos le 31 décembre 2006 : Néant.

- Exercice clos le 31 décembre 2005 : 1.708.448 euros, soit 2 € par action de la Société au titre de l'exercice 2005 éligibles à la réfaction de 40 % lorsque cette dernière était applicable.

IV.2 Résolutions soumises à l'assemblée générale mixte des actionnaires

L'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société a pour objet l'approbation des résolutions dont l'objet est précisé ci-après.

De la compétence de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires

Comptes annuels sociaux (première résolution)

Les comptes annuels de la Société vous sont présentés dans le présent rapport.

L'exposé de la situation financière, de l'activité et des résultats de la Société et de son groupe au cours de l'exercice écoulé figurent également dans le présent rapport.

Il vous est demandé d'approuver les comptes annuels de la Société, étant rappelé que votre Société a été autorisée par l'AMF à ne publier pour son exercice clos le 15 décembre 2008 que des comptes sociaux.

Affectation du résultat (deuxième résolution)

Il vous est demandé d'affecter le résultat comme indiqué au IV.1 ci-dessus.

Conventions réglementées (troisième résolution)

Il vous est demandé de statuer, conformément aux dispositions de l'article L.225-40 du Code de commerce, sur le rapport spécial des commissaires aux comptes portant sur les conventions et engagements réglementés, étant précisé qu'aucune convention nouvelle n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 15 décembre 2008 et qu'aucune convention réglementée conclue antérieurement à l'exercice clos le 15 décembre 2008 n'a vu son exécution poursuivie.

Ratification de la nomination à titre provisoire d'un administrateur (quatrième résolution)

Votre Conseil a décidé le 22 décembre 2008 de nommer à titre provisoire en qualité d'administrateur Monsieur Vincent Rouget en remplacement de Monsieur Vincent Hollard, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à la date de la présente assemblée générale.

Il vous est demandé de ratifier la cooptation de Monsieur Vincent Rouget.

Confirmation de la durée des fonctions des sociétés Ernst&Young Audit et Auditex en qualité de commissaires aux comptes titulaire et suppléant de la Société (cinquième et sixième résolutions)

Nous vous demandons, en tant que de besoin, de bien vouloir confirmer que les durées des fonctions de :

- . la société Ernst & Young Audit, représentée par Monsieur Christian Mouillon, commissaire aux comptes titulaire et nommée lors de l'assemblée générale des actionnaires en date du 19 mars 2008 en remplacement de la société KPMG, commissaire aux comptes titulaire démissionnaire,
- . la société Auditex, représentée par Monsieur Olivier Breillot, commissaire aux comptes suppléant et nommée lors de l'assemblée générale des actionnaires en date du 19 mars 2008 en remplacement de Monsieur François Chevreux, commissaire aux comptes suppléant démissionnaire, sont identiques à celles des mandats de leurs prédécesseurs et arriveront donc à expiration lors de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes du quatrième exercice clos à compter de l'exercice clos le 15 décembre 2008.

Autorisation à donner au conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société (septième résolution)

Conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de Commerce, il vous est demandé de bien vouloir accorder à votre conseil d'administration une nouvelle autorisation, avec faculté de subdélégation, d'acheter ou de faire acheter ses propres titres. Cette autorisation aurait pour but exclusif de permettre à la Société de procéder à l'animation du marché secondaire et à améliorer la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'AMF.

Le nombre maximum d'actions pouvant être acquis au titre de la présente autorisation serait limitée à 5 % du capital social. Le montant total consacré à ces acquisitions ne pourrait pas dépasser 1.921.995 € et le prix maximum d'achat ne pourrait pas excéder 45 € par action

L'autorisation serait consentie pour une durée de 18 mois à compter du jour de votre assemblée et annulerait et remplacerait l'autorisation accordée au Conseil d'administration par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 18 décembre 2007 aux termes de sa première résolution.

De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires

Réduction à quatre ans de la durée des fonctions d'administrateur, renouvellement des administrateurs par roulement et modification corrélative des statuts de la Société (huitième résolution)

Comme il vous est exposé dans le rapport du Président du conseil d'administration établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de Commerce et aux fins d'assurer une meilleure gouvernance, votre Société a choisi de se référer Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées publié par l'AFEP et le MEDEF en décembre 2008 (le « Code AFEP-MEDEF »). Ce code prévoit notamment que :

- . la durée des mandats des administrateurs ne doit pas excéder 4 années ;
- . l'échelonnement des mandats doit être organisé de façon à éviter un renouvellement en bloc et à favoriser un renouvellement harmonieux des administrateurs.

En conséquence, nous vous soumettons une résolution tendant à :

- . amender le troisième paragraphe de l'article 9 des statuts de la Société de manière à prévoir désormais que la durée des mandats des administrateurs est fixée à 4 années et que le conseil d'administration se renouvelle par roulement, de telle sorte qu'un renouvellement régulier des membres du conseil se fasse par fraction aussi égale que possible ;
- . prévoir, aux fins d'amorcer le roulement, que quatre des administrateurs de la Société verront leur mandat renouvelé pour une durée exceptionnelle de 2 années, les deux autres étant renouvelés ou nommés pour une durée de 4 années.

De la compétence de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires

Renouvellement des mandats des administrateurs et nomination d'un administrateur (neuvième à quatorzième résolution)

Nous vous précisons que lors de votre assemblée d'approbation des comptes de l'exercice clos le 15 décembre 2008, les mandats d'administrateur de Messieurs Rigny, Rouget, Rodocanachi et de Madame Séjournant arriveront à expiration.

En outre, nous vous précisons que si vous approuvez la huitième résolution tendant à réduire de 6 à 4 ans la durée des fonctions d'administrateur, le mandat de Monsieur Cyril Benoit expirerait lors de votre assemblée.

Enfin, afin de faciliter la mise en œuvre du renouvellement par roulement des administrateurs dont le principe vous est soumis, Monsieur Alain Benon a présenté sa démission de ses mandats d'administrateur, de Président du conseil d'administration et de Directeur général avec effet à l'issue de votre assemblée générale statuant sur l'Article 9 des statuts.

En conséquence de ce qui précède, et afin de permettre une rotation harmonieuse des membres du conseil d'administration, nous vous proposons de renouveler le mandat des administrateurs de la manière suivante :

. Pour une durée de deux ans, le mandat de :

- M .Daniel Rigny ;
- M. Vincent Rouget ;
- Mme Catherine Séjournant ;
- M. Cyril Benoit.

. Pour une durée de quatre ans, le mandat de M. Emmanuel Rodocanachi

Et de nommer à nouveau pour une durée de quatre années M. Alain Benon en qualité d'administrateur.

V. - INFORMATIONS SUR LE CAPITAL ET L'ACTION

V.1 Informations sur le capital

Le capital de la Société, composé de 854.224 actions d'une valeur nominale de 30 €, s'élève à 25.626.720 € à la clôture de l'exercice

V.1.1 Répartition du capital et des droits de vote

Il n'existe plus d'actions disposant d'un droit de vote double. Toutefois, le nombre des droits de vote doit être ajusté pour tenir compte des actions auto-détenues qui en sont privées. Au 15 décembre 2008, la répartition du capital et des droits de vote, telle qu'elle est connue de la Société, était la suivante :

| Actionnaire | Nombre de titres | % du capital | % des droits de vote |
|----------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Yellow Grafton SC | 831 854 | 97,37 % | 97,37% |
| Hoche Monceau Fin. | 3 000 | 0,35 % | 0,35 % |
| Daniel Rigny | 50 | NS | NS |
| Emmanuel Rodocanachi | 50 | NS | NS |
| Alain Benon | 50 | NS | NS |
| Vincent Hollard | 100 | NS | NS |
| Catherine Séjournant | 50 | NS | NS |
| Cyril Benoit | 50 | NS | NS |
| Actions propres | 398 | 0,05 % | 0,05 |
| Total | 854.224 | 100 % | 100 % |

Il n'existe aucun pacte d'actionnaires.

Les pourcentages en capital et en droit de vote détenus par l'ensemble des membres des organes de direction et d'administration à la date du 15 décembre 2008 sont respectivement de 0,3 % et 0,3%.

S'agissant des titres détenus par les salariés du groupe, il n'en existe aucun, le groupe de la Société n'employant pas de salariés à la date de clôture.

V.1.2 Montant du capital autorisé non émis et tableau récapitulatif

Les délégations de compétence accordées par l'assemblée générale des actionnaires de votre Société pour augmenter le capital social ou émettre des valeurs mobilières donnant accès au

capital de la Société ou à l'attribution de titres de créances sont présentées dans le tableau ci-dessous :

| NATURE DES TITRES | MONTANT PLAFONNE (EN EUROS) | DATE DE L'AUTORISA TION | DATE D'EXPIRATI ON | UTILISATION |
|---|--|--|-----------------------------------|--------------------|
| Actions ordinaires par incorporation de réserves, bénéfiques ou autres | 100 millions de nominal | 18/12/2007 | 18/02/2010 | Non |
| Actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créance avec DPS | 300 millions de nominal ⁽¹⁾ 1,5 milliard d'émission ⁽²⁾ | 18/12/2007 | 18/02/2010 | Non |

| Nature des titres | Montant plafonné (en euros) | Date de l'autorisation demandée | Date d'expiration | Utilisation |
|---|--|--|------------------------------|--------------------|
| Actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créance sans DPS, à l'exception des émissions effectuées pour rémunérer une offre publique d'échange initiée par la Société ou pour rémunérer des apports en nature de titres consentis à la Société | 300 millions de nominal ⁽¹⁾ 1,5 milliard d'émission ⁽²⁾ | 18/12/2007 | 18/02/2010 | Non |
| Actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital sans DPS, émises pour rémunérer une offre publique d'échange initiée par la Société ou pour rémunérer des apports en nature de titres consentis à la Société ⁽³⁾ | 300 millions de nominal ⁽¹⁾ 1,5 milliard d'émission ⁽²⁾ | 24/11/2008 | 18/02/2010 | Non |

Abréviation : DPS = Droit Préférentiel de Souscription

- (1) Montant nominal maximum des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.
(2) Montant global maximum d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créance.

- (3) Outre les plafonds particuliers indiqués ci-dessus, le montant des émissions susceptibles d'être réalisées en rémunération d'apports en nature de titres à la Société réalisés en dehors d'une OPE est également limité à 10 % du capital actuel de la Société.

A ce jour, votre Conseil n'a fait usage d'aucune des délégations de compétence listées dans le tableau ci-dessus.

V.1.3 Options de souscription d'actions et attribution d'actions gratuites consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

Nous vous précisons que la Société n'a jamais procédé à l'attribution (i) d'options de souscription ou d'achat d'actions et (ii) d'actions gratuites existantes ou à émettre au profit des membres du personnel ou des mandataires sociaux de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés.

V.1.4 Titres donnant accès au capital

Aucun titre donnant accès au capital de la Société n'existe au 15 décembre 2008.

V.1.5 Opérations de la Société sur ses propres actions et programme de rachat

Aux termes de sa première résolution, votre assemblée du 18 décembre 2007 a autorisé la Société à acquérir en bourse ses actions pour une période de 18 mois. Le prix maximum d'achat a été fixé à 45 euros. Le nombre maximum d'actions pouvant être détenu a été fixé à 10 % des actions composant le capital social.

Lors de sa délibération du 1^{er} février 2008, le conseil a décidé de faire usage de cette autorisation dans le but de permettre à la Société de procéder à l'animation du marché secondaire et à la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conclu au cours du mois de février 2008 avec CHEUVREUX SA, conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'AMF. Lors de sa mise en œuvre, le contrat a été doté des 400 actions auto détenues et de 150.000 € de liquidités, en deux tranches égales.

Au cours de l'exercice clos le 15 décembre 2008, 897 actions de votre société ont été rachetées dans le cadre de ce contrat à un coût moyen de 39,40 € par action soit un coût total de 35.345 €. Symétriquement, 899 actions ont été revendues à un prix moyen de 48,15 € par action soit un montant total de 43.288 €.

Au 15 décembre 2008, la Société possède 398 de ses propres actions d'une valeur nominale de 30 €, soit 0,05 % du capital. Elles représentent un investissement total de 14 241 € pour un prix de revient unitaire moyen par action de 35,78 €.

Conformément à ce qui est indiqué au V.2 ci-dessus, il vous est demandé de bien vouloir autoriser à nouveau votre Société acquérir en bourse ses actions. Les conditions de mise en œuvre de ce programme de rachat feront l'objet d'un descriptif qui sera diffusé dans les conditions réglementaires applicables lors de la mise en œuvre de la nouvelle autorisation.

V.1.6 Opérations réalisées par les dirigeants ou les personnes auxquels ils sont étroitement liés sur les titres de la Société

Au cours de l'exercice clos le 15 décembre 2008, il n'y a pas eu de déclarations effectuées par les dirigeants ainsi que par les personnes visées à l'article L.621-18.2 du Code Monétaire et Financier auprès de l'AMF en application des dispositions des articles 222-23 et suivants de son règlement général, les acquisitions d'actions d'administrateur effectuées étant inférieures au seuil d'exonération de 5000 €.

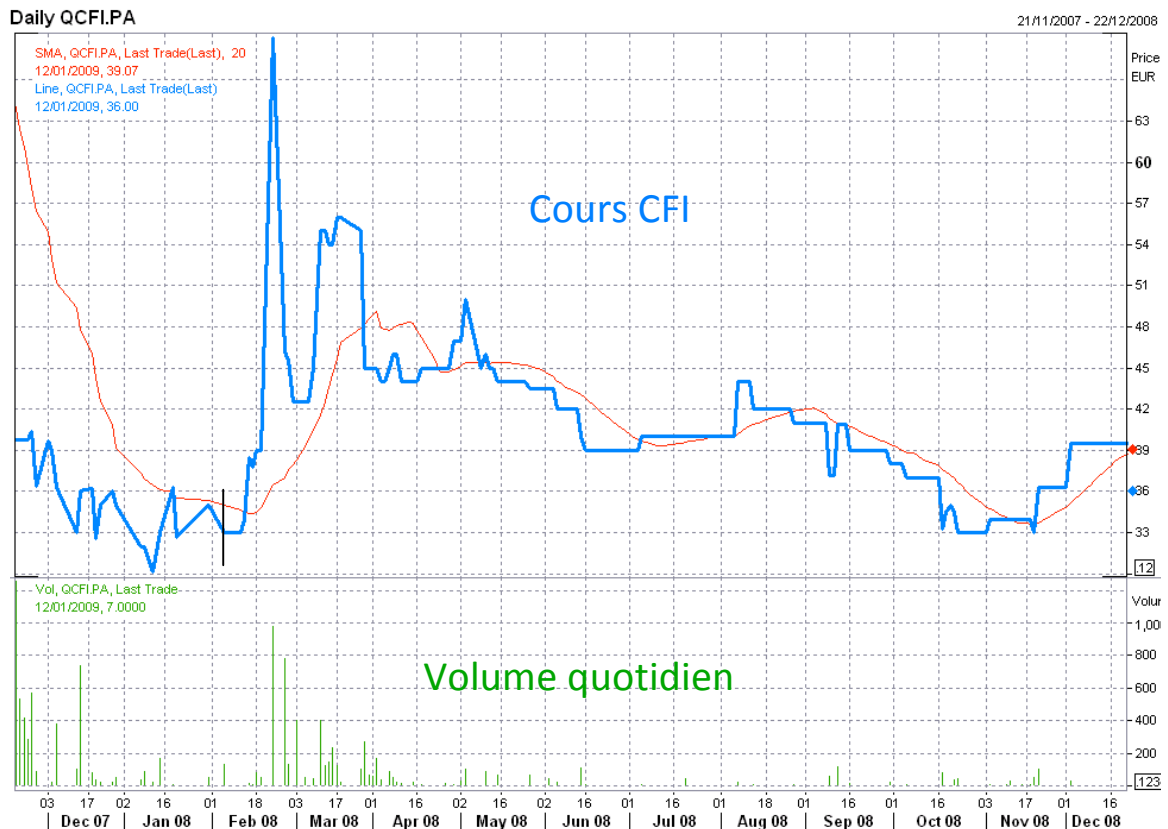
V.1.7 Eléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique initiée sur la Société

En application de l'Article L.225-100-3 du Code de Commerce, la Société expose qu'elle n'a pas identifié d'éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique.

V.2 Information concernant l'action CFI-Compagnie Foncière Internationale

Le bilan à fin décembre 2008 est le suivant :

- Liquidité : le volume quotidien a sensiblement augmenté, jusqu'à près de + 40 % avant l'été 2008. Toutefois, depuis l'aggravation de la crise financière, la dynamique de marché s'est fortement contractée dans ce compartiment.
- Régulation : pour autant que les limites autorisées de cotation de Nyse - Euronext le permettent, le contrat de liquidité assure, le matin et l'après midi, une double cotation quotidienne en ligne avec les éléments du marché.



- Réduction de la volatilité historique : l'action quotidienne du contrat de liquidité est visible dans l'évolution de la volatilité du titre, celle-ci étant demeurée élevée mais mieux maîtrisée. L'inflexion est réelle puisque la volatilité se stabilise autour de 40 % à comparer à 110 % à la date de début du contrat.

Du 1^{er} janvier 2008 au 20 mars 2008, date de paiement du dividende de 5,32 € par action, le cours a évolué entre un plus bas de 30,15 € et un plus haut de 69,06 €.

Du 21 mars au 15 décembre 2008, il a évolué entre un plus bas de 33,00 € et un plus haut de 54,99 €.

VI. - ADMINISTRATEURS ET DIRECTION GENERALE

VI.1 Administrateurs, direction générale et comités du conseil d'administration

VI.1.1 Administrateurs et direction générale

Au 15 décembre 2008, la composition de votre conseil était la suivante :

- . Monsieur Alain Benon, Président - Directeur Général ;
- . Monsieur Daniel Rigny, administrateur ;
- . Monsieur Emmanuel Rodocanachi, administrateur (indépendant) ;
- . Monsieur Cyril Benoit, administrateur ;
- . Madame Catherine Séjournant, administrateur.

Au cours de l'exercice clos le 15 décembre 2008, le conseil a connu les mouvements suivants :

- . démission de Monsieur Vincent Hollard en remplacement duquel Monsieur Vincent Rouget a été coopté par le conseil d'administration du 22 décembre 2008.

Le Conseil d'administration du 25 novembre 2007 a opté pour la non-dissociation des mandats de Président et de Directeur général. La Direction générale de la Société est donc assurée depuis cette date par Monsieur Alain Benon, Président de la Société.

A la date des présentes, votre Conseil est composé des personnes ci-dessus et de Monsieur Vincent Rouget.

VI.1.2 Comités du conseil

Comité d'audit et des comptes

Au 15 décembre 2008, la composition du comité d'audit et des comptes était la suivante :

- . Monsieur Emmanuel Rodocanachi : Président ;
- . Monsieur Cyril Benoit : membre.

La durée de leur mandat de membre du Comité est identique à celle de leur mandat d'administrateur indiquée au VI.3 ci-après.

Comité des nominations et des rémunérations

Au 15 décembre 2008, la composition du comité des nominations et des rémunérations était la suivante :

- . Monsieur Daniel Rigny: Président ;
- . Madame Catherine Séjournant : membre.

La durée de leur mandat de membre du Comité est identique à celle de leur mandat d'administrateur indiquée au VI.3 ci-après.

VI.2 Rémunération des mandataires sociaux

VI.2.1 Rémunération du Président - Directeur Général

Pour le Président-Directeur Général, l'ensemble des rémunérations versées à son profit au cours de l'exercice clos le 15 décembre 2008 figure dans les tableaux ci-dessous, étant précisé que ces derniers sont conformes aux dispositions du Code AFEP-MEDEF :

Nota : Tous les montants, y compris ceux figurant dans la colonne « versés », sont exprimés en bruts.

En euros

| Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social | | |
|--|----------------|----------------|
| Alain Benon Président - Directeur Général au cours de l'exercice clos le 15 décembre 2008 | 2007 | 2008 |
| Rémunérations au titre de l'exercice (1) | 135.154 | 138.839 |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice | | |
| Valorisation des options de performance attribuées au cours de l'exercice | | |
| <i>Total</i> | <i>135.154</i> | <i>138.839</i> |

(1) Voir ventilation au tableau 3

Il est précisé qu'au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007, la société avait pour Président - Directeur Général Monsieur Vincent Hollard qui a perçu les rémunérations suivantes :

| Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social | | |
|--|----------------|------|
| Vincent Hollard Président - Directeur Général au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007 | 2007 | 2008 |
| Rémunérations au titre de l'exercice (1) | 764 683 | |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice | | |
| Valorisation des options de performance attribuées au cours de l'exercice | | |
| <i>Total</i> | <i>764 683</i> | |

(1) Voir ventilation au tableau 4

| Tableau récapitulatif de la rémunération de Monsieur Alain Benon | | | | |
|---|---------|--------|-------|---------|
| Alain Benon Président - Directeur Général au cours de l'exercice clos le 15 décembre 2008 | 2007 | | 2008 | |
| | dus | versés | dus | versés |
| Rémunération Fixe | | 11 154 | 4 839 | 110 000 |
| Rémunération variable | 120 000 | | | 120 000 |

| | | | | |
|-----------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Rémunération exceptionnelle | | | | |
| Jetons de présence(1) | 4 000 | | 24 000 | 4 000 |
| Avantages en nature | | | | |
| <i>Total</i> | <i>124 000</i> | <i>11 154</i> | <i>28 839</i> | <i>234 000</i> |

(1) Pour les critères de calcul voir « Rapport du Président sur le contrôle interne II.2 »

Il est en outre précisé que Monsieur Alain Benon :

- bénéficie de la convention d'assurance G.S.C. (Garantie Sociale des Chefs et Dirigeants d'entreprise) ;
- n'a perçu aucune rémunération de CFI-Image, filiale à 100 % de la Société, à raison de son mandat de Président de cette entité.

| Tableau récapitulatif de la rémunérations de Monsieur Vincent Hollard | | | | |
|--|--------------|----------------|------|--------------|
| Vincent Hollard Président - Directeur Général au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007 | 2007 | | 2008 | |
| | dus | versés | dus | versés |
| Rémunération Fixe | | 464 690 | | |
| Rémunération variable | | | | |
| Rémunération exceptionnelle(1) | | 278 493 | | |
| Jetons de présence | 2 000 | 19 500(2) | | 2 000 |
| Avantages en nature | | | | |
| <i>Total</i> | <i>2 000</i> | <i>762 683</i> | | <i>2 000</i> |

(1) Indemnité de cessation de fonctions

(2) Dont 9 000€ au titre de la Société et 10 500€ au titre des sociétés contrôlant et contrôlées.

VI.2.2 Jetons de présence

| Tableau sur les jetons de présence | | |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Membres du conseil | Jetons de présence versés en 2007 | Jetons de présence versés en 2008 |
| Cyril Benoit | | |
| Alain Benon | | 4 000 |
| Vincent Hollard | 9 000 | 2 000 |
| Daniel Rigny | | |
| Emmanuel Rodocanachi | | 2 000 |
| Vincent Rouget | | |
| Catherine Séjournant | | |
| <i>Total</i> | <i>9 000</i> | <i>8 000</i> |

Nota : les tableaux 4, 5, 6 et 7 prévus par le Code AFEP-MEDEF ne sont pas joints car ils sont sans objet pour les dirigeants de la Société.

I.3 Informations détaillées sur le Conseil d'administration

Le tableau ci-dessous décrit la composition du Conseil de la Société et les mandats de ses membres au cours de l'exercice clos le 15 décembre 2008 :

| Nom et prénom de l'administrateur | Age | Date de nomination | Date d'expiration de son mandat | Mandat dans la Société | Autres mandats |
|-----------------------------------|--------|--|---|--|---|
| Emmanuel Rodocanachi | 68 ans | Conseil d'administration du 28 novembre 2007, en remplacement de Monsieur Philippe Batereau, administrateur démissionnaire | Assemblée générale d'approbation des comptes du dernier exercice clos tenue en 2009 | Administrateur indépendant Président et membre du comité d'audit et des comptes | Gérant d'E.R. SOLUTIONS SARL |
| Daniel Rigny | 39 ans | Conseil d'administration du 28 novembre 2007, en remplacement de Monsieur Jean-Louis Giral, administrateur démissionnaire | Assemblée générale d'approbation des comptes du dernier exercice clos tenue en 2009 | Administrateur Président et membre du comité des nominations et des rémunérations | Président du Conseil de Surveillance de PEGASE SAS. |
| Alain Benon | 56 ans | Conseil d'administration du 28 novembre 2007, en remplacement de Monsieur Antoine Le Sourd, administrateur démissionnaire | Assemblée générale d'approbation des comptes du dernier exercice clos tenue en 2012 | Président - Directeur Général | Administrateur de GENERALI EURO ACTIONS (SICAV) Membre du Conseil de surveillance de MANDEL PARTNERS Président de CFI-Image . |
| Catherine | 33 | Conseil d'administration | Assemblée générale | Administrateur | Néant |

| | | | | | |
|--|------------|---|---|---|-----------------------|
| Séjournant | ans | du 28 novembre 2007, en remplacement de Monsieur Jean-Jacques Bauer, administrateur démissionnaire | d'approbation des comptes du dernier exercice clos tenue en 2009 | Membre du comité des nominations et des rémunérations | |
| Nom et prénom de l'administrateur | Age | Date de nomination | Date d'expiration de son mandat | Mandat dans la Société | Autres mandats |
| Cyril Benoit | 34 ans | Conseil d'administration du 28 novembre 2007, en remplacement de Caroline Fournier épouse Cayeux, administrateur démissionnaire | Assemblée générale d'approbation des comptes du dernier exercice clos tenue en 2010 | Administrateur Membre du comité d'audit et des comptes | |

Il est précisé que l'examen de la situation de chacun des administrateurs au regard des critères de l'administrateur indépendant a fait l'objet d'une délibération spécifique du Conseil le 23 janvier 2009. A la date d'émission du présent rapport, le Conseil d'administration compte un seul administrateur indépendant, Monsieur Emmanuel Rodocanachi, au sens du Code AFEP-MEDEF, c'est-à-dire n'entretenant aucune relation avec la société, son groupe ou sa direction pouvant compromettre sa liberté de jugement.

Aucun administrateur ou mandataire social n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude ni n'a été associé à une faillite, séquestre, liquidation, incrimination, sanction officielle ou empêché d'agir ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires au cours des cinq dernières années.

VI.4 Expertises et expérience en matière de gestion des membres du Conseil

Alain Benon, Président-Directeur général

- Directeur général de la Banque du Développement des PME et de SOFARIS (devenu OSEO) de 2000 à 2005,
- Directeur général d'Unibail de 1992 à 1999,
- Président de Sofiroute, société de services financiers spécialisés du Groupe Suez, de 1988 à 1991,
- Chef de cabinet du Ministre d'Etat, Ministre de l'Economie des Finances et de la Privatisation de 1986 à 1988 (M. Edouard Balladur),
- Auparavant, M. Benon a fait l'essentiel de sa carrière à la Direction du Trésor,
- Diplômé de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris et ancien élève de l'ENA.

Cyril Benoit, administrateur

- Principal chez Perella Weinberg Real Estate UK LLP depuis juin 2007,

- Directeur des Investissements et Directeur Financier du pole Centres Commerciaux d'Unibail, Président d'Unibail Marketing et Multimedia (U2M) et membre du Comité Stratégique Groupe,
- Précédemment Directeur du Développement *Corporate* d'Unibail, notamment en charge des activités de fusions et acquisitions,
- Avant son expérience au sein d'Unibail, M. Benoit a été notamment Conseiller au cabinet du Ministre de l'Economie, des Finances et de l'Industrie, a occupé différentes fonctions à la Direction du Trésor et participé à la création de l'Agence des Participations de l'Etat,
- Ancien élève de l'Ecole Normale Supérieure et diplômé de l'Université de Paris-Sorbonne.

Daniel Rigny, administrateur

- Associé de Perella Weinberg Partners et de Perella Weinberg Real Estate UK LLP depuis juin 2007. Responsable des investissements du fonds immobilier Perella Weinberg Real Estate Fund I
- De 1997 à 2007, Managing Director au sein de RREEF, la division de Deutsche Bank en charge de la gestion des investissements immobiliers. Responsable des investissements en Europe et membre du comité d'investissement des fonds immobiliers « opportunistes » de RREEF, dotés d'un total de fonds propres de USD 3.1 milliard. Membre du comité exécutif de RREEF Europe.
- Auparavant, de 1993 à 1997, a exercé diverses fonctions au sein des groupes Bankers Trust et Crédit Suisse dans les divisions marchés des capitaux et conseil aux entreprises
- Ancien élève de l'Ecole Polytechnique

Emmanuel Rodocanachi, administrateur indépendant

- Gérant d'ER Solutions (société de conseil en services financiers) depuis décembre 2005, Conseiller Senior et membre du Conseil d'Orientation européen d'Oliver Wyman (cabinet de Conseil en organisation et stratégie) depuis 2007.
- Conseiller Senior et membre du Comité Stratégique Européen de Citigroup de 2000 à 2007.
- Président Directeur Général du Crédit National (devenu Natexis après l'achat de la BFCE et la fusion avec cette banque) de 1994 à 1999.
- Gérant puis Administrateur-Directeur Général de la Banque Hottinguer de 1988 à 1994.
- Auparavant, a exercé diverses fonctions dans le secteur public, au Ministère des Finances (Direction du Budget), auprès de M. Pierre Messmer (Premier Ministre) de 1972 à 1974, de M. Valéry Giscard d'Estaing (Président de la République) de 1978 à 1981 et en qualité de Conseiller du Premier Ministre pour les Affaires Economiques et Financières, auprès de M. Jacques Chirac de 1986 à 1988.
- Diplômé de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris ; diplômé d'Etudes Supérieures de Droit Public ; Ancien élève de l'Ecole Nationale d'Administration.

Catherine Sejourant, administrateur

- Depuis 2007: Principal chez Perella Weinberg Real Estate UK LLP
- 2005-2007: En fonctions chez AVEQUIS, filiale de CALYON (Groupe Crédit Agricole), spécialisée dans l'asset management aéronautique
- 2000-2005: Exerce en qualité d'avocate à la Cour, au sein du Cabinet CLEARY GOTTlieb STEEN & HAMILTON
- Diplômée de l'Ecole des Hautes Etudes Commerciales (HEC), Maitrise en Droit des Affaires et DEA à l'Université de Paris II-Assas

VII. - POLITIQUES SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE - ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

VII.1 Renseignements sur la politique sociale.

La Société et sa filiale n'ayant eu aucun effectif salarié au cours de l'exercice clos le 15 décembre 2008, la présente rubrique prévue par l'Article L.225-102-1 du Code de Commerce est sans objet.

VII.2 Renseignements sur la politique environnementale.

La Société et sa filiale n'ayant effectué et ne disposant d'aucun investissement au cours de l'exercice clos le 15 décembre 2008, la présente rubrique prévue par l'Article L.225-102-1 du Code de Commerce est sans objet.

VII.3 Activités en matière de recherche et développement

Conformément aux dispositions de l'Article L.232-1 du Code de Commerce, nous vous informons que la Société et sa filiale n'ont mené aucune activité en matière de recherche et développement au cours de l'exercice clos le 15 décembre 2008.

VIII. - ANALYSE DES RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS LA SOCIETE EST CONFRONTEE

VIII.1 Exposition aux risques

Les principales incertitudes auxquelles la Société est confrontée sont celles liées à la crise financière et à ses développements sous l'angle à la fois du retour à la fluidité des transactions sur le marché immobilier et de l'accès aux ressources d'emprunt, étant précisé qu'en termes relatifs votre Société a des atouts pour transformer ces contraintes ou incertitudes en opportunités.

VIII.1.2 Risques financiers

VIII.1.2.1 Les risques de marché

La Société n'ayant pas réalisé de premier investissement à la date de clôture, n'a pas d'exposition au risque du marché immobilier.

VIII.1.2.2 Le risque de contrepartie

La Société est exposée, théoriquement, au risque de défaillance de la banque dépositaire de sa trésorerie.

VIII.1.2.3 Le risque de liquidité

La Société, qui dispose d'une trésorerie très excédentaire par rapport à ses besoins courants, n'est pas exposée à ce risque à la date de clôture.

VIII.1.2.4 Le risque de taux d'intérêt

La Société est exposée au risque de baisse accélérée des taux d'intérêt à court terme, qu'elle a pu éviter jusqu'à la fin 2008 en tirant parti de la courbe des taux.

VIII.1.2.5 Le risque de change

Sans objet, la Société n'opérant pas et ne gérant pas de flux financiers hors zone euro (ni au sein de la zone euro).

VIII.1.2.4 Le risque lié à l'évolution du cours des actions

Ce risque est limité au stock d'actions auto détenues suite aux interventions effectuées par Cheuvreux SA dans le cadre du contrat de liquidité. Compte tenu du

caractère marginal de ces interventions des (398 titres auto détenus au 15/12/2008), ce risque est non significatif.

VIII.2 Gestion des risques

Voir rapport du Président sur le contrôle interne, infra.

VIII.2.1 Gestion de la trésorerie de la Société

La trésorerie dégagée par la cession d'actifs de la Société intervenue en 2006-2007 a été en majeure partie remplacée fin 2007 en comptes à terme dans un des principaux groupes bancaires français afin d'éviter tout risque sur les disponibilités de la Société. Postérieurement à la clôture de l'exercice, elle a été investie, via CFI-Image, dans l'acquisition du portefeuille d'actifs décrite au 1.4.2 ci-dessus.

VIII.2.2 Mémento sur les procédures comptables

Le « Mémo sur les procédures comptables et le contrôle interne » élaboré fin 2008 traite de la gestion des risques de la Société. Une présentation détaillée du contenu de ce mémento figure dans le Rapport de votre Président établi en application des dispositions de l'Article L.225-37 du Code de Commerce.

VIII.2.3 Assurances

Lors de votre assemblée générale du 19 mars 2008, vous avez ratifié la souscription par la Société auprès de Liberty Mutual Insurance Europe Ltd, filiale européenne d'une compagnie d'assurances américaine, d'une police d'assurances couvrant la responsabilité civile professionnelle de la Société et de ses mandataires sociaux (dirigeants et administrateurs).

Les principales caractéristiques de cette assurance sont les suivantes :

-Assurés : tout dirigeant ou mandataire social du souscripteur ou d'une de ses filiales, avec de larges extensions aux personnes physiques et morales, dont au premier chef, la Société elle-même.

-Montant de la garantie : 3000 000€ par année d'assurance, assorti de certaines franchises pour la Société souscriptrice.

Date d'effet : 1^{er} mars 2008

Durée : 12 mois avec tacite reconduction

Territorialité de la garantie : Monde Entier.

VIII.2.4 Autres informations sur les risques

Votre Société n'est impliquée dans aucune procédure judiciaire ou d'arbitrage, elle ne supporte aucun engagement et n'accorde aucun nantissement ni garantie au titre de ses activités anciennes ou actuelles.

IX. - PERSPECTIVES

L'objectif de la Société, après réalisation de la transaction déjà évoquée, est de poursuivre la recherche d'autres opportunités correspondant à ses critères d'investissement.

X. - CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

Commissaires aux comptes titulaires

Ernst & Young Audit
Représentée par Monsieur Christian Mouillon
Faubourg de l'Arche - 11, allée de l'Arche
92400 Courbevoie

Ernst & Young Audit a été nommé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 19 mars 2008 en remplacement de la société KPMG, commissaire aux comptes titulaire démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit pour une durée de cinq exercices sociaux.

Auditeurs et Conseils d'entreprise
Représentée par Monsieur Emmanuel Charrier
5, avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris

Auditeurs et Conseils d'entreprise a été nommé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du juin 2007 pour une durée de six exercices sociaux.

Commissaires aux comptes suppléants

Auditex
Représentée par Monsieur Olivier Breillot
Faubourg de l'Arche - 11, allée de l'Arche
92400 Courbevoie

Auditex a été nommé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 19 mars 2008 en remplacement de Monsieur François Chevreux, commissaire aux comptes suppléant démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit pour une durée de cinq exercices sociaux.

Monsieur Arnaud Dieumegard
5, avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris

Monsieur Arnaud Dieumegard a été nommé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 27 juin 2007 pour une durée de six exercices sociaux.

Nous sommes à votre disposition pour toute précision que vous pourriez souhaiter.

Le Conseil d'administration



COMPAGNIE
FONCIÈRE
INTERNATIONALE

Attestation du rapport financier annuel
(Article 222-4-IV du règlement général de l'AMF)

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes de l'exercice 2008-clos le 15 décembre 2008- sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société, et que le rapport de gestion ci-dessus présente un tableau fidèle des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée.

Le Président-Directeur Général

Alain BENON

CFI-Compagnie Foncière Internationale
(Anciennement Didot-Bottin)

Exercice du 1^{er} janvier au 15 décembre 2008

Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels

ACE-AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE

5, avenue Franklin-Roosevelt
75008 Paris
S.A. au capital de € 200.000

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Paris

ERNST & YOUNG Audit

Faubourg de l'Arche
11, allée de l'Arche
92037 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

**CFI-Compagnie Foncière Internationale
(Anciennement Didot-Bottin)**

Exercice du 1^{er} janvier au 15 décembre 2008

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels**

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice du 1^{er} janvier au 15 décembre 2008, sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes annuels

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

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

II. Justification des appréciations

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

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société exposés dans la note 2 de l'annexe, nous avons vérifié le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

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

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels,
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

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

Paris et Paris-La Défense, le 27 février 2009

Les Commissaires aux Comptes

ACE-AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE

ERNST & YOUNG Audit

Emmanuel Charrier

Nathalie Cordebar

Christian Mouillon

**CFI-Compagnie Foncière Internationale
(Anciennement Didot-Bottin)**

Exercice du 1^{er} janvier au 15 décembre 2008

**Rapport spécial des commissaires aux comptes
sur les conventions et engagements réglementés**

ACE-AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE

5, avenue Franklin-Roosevelt
75008 Paris
S.A. au capital de € 200.000

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Paris

ERNST & YOUNG Audit

Faubourg de l'Arche
11, allée de l'Arche
92037 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

**CFI-Compagnie Foncière Internationale
(Anciennement Didot-Bottin)**

Exercice du 1^{er} janvier au 15 décembre 2008

**Rapport spécial des commissaires aux comptes
sur les conventions et engagements réglementés**

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement conclus au cours de l'exercice et soumis aux dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce, autres que celui déjà approuvé par votre assemblée générale du 16 mars 2008.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions et engagements autorisés et approuvés au cours de l'exercice dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Avec la compagnie Liberty Mutual Insurance Europe Ltd.

Administrateurs concernés

M^{me} Catherine Sejournant, MM. Cyril Benoit, Alain Benon, Daniel Rigny, Emmanuel Rodocanachi et Vincent Rouget.

Nature et objet

L'assemblée générale du 16 mars 2008, suite à l'autorisation préalable du conseil d'administration en date du 1^{er} février 2008, a approuvé la souscription par votre société auprès de la société Liberty Mutual Insurance Europe Ltd., d'un contrat d'assurance couvrant la responsabilité civile professionnelle de votre société et de ses mandataires sociaux (dirigeants et administrateurs).

Modalités

Cette assurance couvre tout dirigeant et mandataire social de votre société ou d'une de ses filiales, avec de larges extensions aux personnes physiques et morales dont, au premier chef, votre société.

Le montant de la garantie s'élève à M€ 3 par année d'assurance, assorti de certaines franchises pour votre société. Sa date d'effet est au 1^{er} mars 2008 pour une durée de douze mois reconductible tacitement. La garantie a une couverture pour le monde entier.

Paris et Paris-La Défense, le 27 février 2009

Les Commissaires aux Comptes

ACE-AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE

ERNST & YOUNG Audit

Emmanuel Charrier

Nathalie Cordebar

Christian Mouillon

**CFI - Compagnie Foncière Internationale
(Anciennement Didot-Bottin)**

Exercice du 1^{er} janvier au 15 décembre 2008

**Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes
annuels et rapport des commissaires aux comptes, établi en
application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le
rapport du président du conseil d'administration de la société
CFI - Compagnie Foncière Internationale**

**CFI - Compagnie Foncière Internationale
(Anciennement Didot-Bottin)**

Exercice du 1^{er} janvier au 15 décembre 2008

**Rapport des commissaires aux comptes, établi en application
de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du
président du conseil d'administration de la société CFI -
Compagnie Foncière Internationale**

ACE-AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE

5, avenue Franklin-Roosevelt
75008 Paris
S.A. au capital de € 200.000

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Paris

ERNST & YOUNG Audit

Faubourg de l'Arche
11, allée de l'Arche
92037 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

**CFI - Compagnie Foncière Internationale
(Anciennement Didot-Bottin)**

Exercice du 1^{er} janvier au 15 décembre 2008

Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du président du conseil d'administration de la société CFI - Compagnie Foncière Internationale

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société CFI - Compagnie Foncière Internationale et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 15 décembre 2008.

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

Il nous appartient :

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

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

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

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

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

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

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Paris et Paris-La Défense, le 27 février 2009

Les Commissaires aux Comptes

ACE-AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE

ERNST & YOUNG Audit

Emmanuel Charrier

Nathalie Cordebar

Christian Mouillon

**Honoraires des commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux
 pris en charge par le groupe**

Exercices couverts : N = Exercice 2008
 N -1 = Exercice 2007

| | KPMG Audit | | | | ERNST & YOUNG Audit (b) | | | | A.C.E. | | | |
|--|-------------------------------------|---------------|---|-------------|------------------------------------|-----|-------------|-----------|---|---------------|-------------|-------------|
| | Département de KPMG S.A. (a) | | | | | | | | AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE | | | |
| | Montant HT en € | | % | | Montant HT en € | | % | | Montant HT en € | | % | |
| | N | N-1 | N | N-1 | N | N-1 | N | N-1 | N | N-1 | N | N-1 |
| Audit | | | | | | | | | | | | |
| ▣ Commissariat aux comptes Certification, examen des comptes individuels et consolidés | | | | | | | | | | | | |
| . Emetteur | - | 39 500 | - | 100,00% | 18 880 | - | 96,18% | - | 18 880 | 39 500 | 96,18% | 100,00% |
| . Filiales intégrées globalement | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ▣ Missions accessoires | - | - | - | - | 750 | - | 3,82% | - | 750 | - | 3,82% | 0,00% |
| <i>Sous-total</i> | - | 39 500 | - | 100,00% | 19 630 | - | 100,00% | 0,00% | 19 630 | 39 500 | 100,00% | 100,00% |
| Autres prestations | | | | | | | | | | | | |
| . Autres | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| <i>Sous-total</i> | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| TOTAL | - | 39 500 | - | 100% | 19 630 | - | 100% | 0% | 19 630 | 39 500 | 100% | 100% |

(a) commissaire aux comptes jusqu'à l'Assemblée générale du 19 mars 2008

(b) commissaire aux comptes à compter de l'Assemblée générale du 19 mars 2008

*Rapport du Président du Conseil d'administration
établi en application des dispositions
de l'Article L. 225-37 du Code de Commerce.*

Conformément aux dispositions de l'article L.225.37 du Code de commerce, le présent rapport a été établi par Monsieur Alain BENON en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la société CFI-Compagnie Foncière Internationale et approuvé par le Conseil d'administration du 23 janvier 2009.

Pour l'établissement du présent rapport, le Président s'est notamment appuyé sur le cadre de référence recommandé par l'AMF le 22 janvier 2007 ainsi que sur le guide de mise en œuvre du cadre de référence du contrôle interne pour les valeurs moyennes et petites élaboré par l'AMF et publié le 9 janvier 2008.

La Société adhère aux principes généraux et respecte l'esprit de ce cadre de référence. Toutefois, en raison de situation particulière -société en phase de démarrage de son activité ; rôle-pivot joué par son mandataire social...-le degré de formalisation des « processus », « dispositifs » ou « systèmes » évoqués dans l'annexe II de ce document ne peut pas avoir atteint le niveau constaté dans des sociétés ou groupes pleinement opérationnels.

L'élaboration en 2008 d'un Mémento des procédures comptables et du contrôle interne et la désignation d'un responsable permanent de la fonction d'audit interne marquent néanmoins une étape importante dans cette direction (voir III.2 infra).

**I. GOUVERNANCE ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION**

1. Choix du code de référence

Conformément aux dispositions de l'Article L.225-37, la société a choisi le 23 janvier 2009 le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées publié par l'AFEP et le MEDEF en décembre 2008 (le « Code AFEP-MEDEF ») comme code de référence. Une copie du Code AFEP-MEDEF peut être consultée au siège social et une version informatique dudit Code est consultable sur le site www.medef.com

Afin de se conformer aux dispositions de ce Code, le Conseil d'administration a notamment décidé le 23 janvier 2009 :

- d'amender les dispositions de son règlement intérieur ;
- d'approuver les règlements intérieurs dont le Comité d'audit et des comptes et le Comité des nominations et des rémunérations se sont dotés,
- de soumettre à l'assemblée générale des actionnaires du 16 mars 2009 une résolution tendant à ramener la durée des fonctions d'administrateur de 6 à 4 ans et d'instituer un processus de renouvellement harmonieux de l'effectif du Conseil par roulement.

Toutefois, compte tenu de la situation particulière et transitoire de la Société - configuration de son actionnariat issue de l'OPA simplifiée de novembre 2007 et non stabilisée (voir infra), activité en démarrage, nombre restreint d'administrateurs-, deux dispositions du Code APEF- MEDEF ne peuvent être immédiatement appliquées :

. Celles de l'article 8 du Code AFEP-MEDEF relatives à la proportion d'administrateurs indépendants requise au sein du conseil d'administration (1/3 en ce qui concerne la Société)

. De même, la composition des deux comités spécialisés ne peut être dans l'immédiat conforme aux exigences des articles 14.1 et 16.1 du Code AFEP-MEDEF. S'agissant du Comité d'audit et des comptes, la Société est néanmoins en conformité avec les dispositions de l'article L.823-19 du Code de Commerce insérées dans ledit Code par l'ordonnance n° 2008-1278 du 8 décembre 2008 transposant la directive 2006/43/CE du 17 mai 2006 et relative aux commissaires aux comptes.

Sous réserve que l'actionnaire majoritaire en décide ainsi, la nomination éventuelle d'administrateurs indépendants supplémentaires au cours de l'exercice 2009 ou suivant, permettrait à la Société d'être conforme aux dispositions du Code AFEP-MEDEF relatives aux règles de composition des organes sociaux et des comités de la société.

2. Règlement intérieur et composition du Conseil d'Administration

Dans sa séance du 1er février 2008, le Conseil d'administration s'est doté d'un Règlement intérieur qui prévoit notamment la présence en son sein d'un ou plusieurs administrateurs indépendants, précise les conditions à remplir pour être ainsi qualifié et rappelle les devoirs des administrateurs.

Dans sa séance du 23 janvier 2009, le conseil d'administration, consécutivement au choix du Code AFEP-MEDEF, a notamment décidé d'amender son Règlement intérieur pour rendre ce lui-ci conforme aux dispositions du Code AFEP-MEDEF, sous les réserves exposées au paragraphe 1. ci-dessus.

Ce règlement intérieur peut être consulté au siège social sur simple demande.

Le Conseil d'administration est à ce jour composé de six membres. La liste des mandats et des fonctions exercés par les administrateurs figurent pages 23 et 24 du rapport de gestion. L'examen de la situation de chacun des administrateurs au regard des critères de l'administrateur indépendant a fait l'objet d'une délibération spécifique du conseil le 23 janvier 2009. A la date d'émission du présent rapport, le conseil d'administration compte un seul administrateur indépendant au sens du Code AFEP-MEDEF, c'est-à-dire n'entretenant aucune relation avec la société, son groupe ou sa direction pouvant compromettre sa liberté de jugement.

La composition actuelle du Conseil reflète la répartition du capital après l'OPA simplifiée de novembre 2007 qui a conduit Yellow Grafton SC à détenir environ 97,4% des actions de la Société. Cette situation est temporaire puisque l'actionnaire principal a annoncé le 30 décembre 2008 sa décision de procéder à la cession de 37% environ de ses titres. Dans le cadre de la nouvelle structure d'actionnariat, le Conseil d'administration, sur proposition de son Comité des nominations et rémunérations, devrait réexaminer sa

composition au regard notamment de l'objectif de se doter, conformément aux dispositions du Code AFEP-MEDEF, d'un nombre d'administrateurs indépendants au moins égal au tiers du total.

Les administrateurs et le dirigeant sont couverts par une assurance responsabilité civile des mandataires sociaux souscrite début 2008.

Le Conseil d'administration s'est réuni cinq fois au cours de l'exercice 2008 : le 1^{er} février, le 30 avril, le 18 juillet, le 29 septembre et le 24 novembre. Le taux de présence à ces réunions a été de 77 %. Lors de ces cinq réunions, le conseil a débattu sur les principales questions identifiées au point 4. ci-dessous.

3. Rôle, fonctionnement et composition des Comités spécialisés

a. Comité d'audit et des comptes

Le comité d'audit et des comptes aux réunions duquel les commissaires aux comptes sont invités à participer, est notamment chargé :

- de préparer l'examen des états financiers semestriels et annuels par le conseil d'administration ;
- de participer à la sélection et de veiller à l'indépendance des Commissaires aux Comptes
- d'examiner les procédures de contrôle interne, d'audit, de comptabilisation et de gestion

Il peut se saisir de toute opération ou évènement susceptible d'avoir un impact significatif sur la situation de la société et de sa filiale ou en termes de risques encourus.

Le Comité se réunit sur convocation de son Président. Chaque réunion donne lieu à un procès-verbal signé par le Président et un membre.

Lors de sa première réunion du 18 juillet 2008, le Comité a examiné les comptes semestriels de la Société et a décidé de proposer au Président - Directeur Général de confier au *Chief Financial Controller* du Groupe (PWREF Holding) la fonction permanente d'audit interne du groupe. L'intéressée est invitée aux réunions du Comité qui l'a chargée, dès l'exercice 2008, d'établir un rapport sur ses travaux.

Lors de sa réunion du 23 janvier 2009, le Comité a examiné les comptes annuels de la société et a, conformément aux dispositions du Code AFEP-MEDEF, établi un règlement intérieur précisant les règles relatives à sa composition, à ses attributions et à son fonctionnement, lequel a été approuvé par le Conseil d'administration le 23 janvier 2009. Ce règlement intérieur est consultable au siège de la Société sur simple demande.

A la date des présentes, le Comité d'audit et des comptes est composé de deux membres : M. Emmanuel RODOCANACHI, Président et M. Cyril BENOIT, membre.

b. Comité des nominations et des rémunérations

Le Comité des nominations et des rémunérations est notamment pour mission l'examen :

- de la composition des organes sociaux de la société ;
- des candidatures aux postes de mandataires sociaux ;
- des différents éléments constitutifs de la rémunération des mandataires sociaux, étant précisés que sur ces sujets, le Comité est chargé de faire des propositions au Conseil d'administration.

Le Comité se réunit sur convocation de son Président. Chaque réunion donne lieu à un procès-verbal signé par le Président et un membre.

Il a été tenu deux réunions au cours de l'exercice 2008 : le 23 avril 2008, pour formuler des propositions sur la répartition des jetons de présence entre les administrateurs et le 16 décembre pour proposer la cooptation d'un administrateur et se prononcer sur l'adhésion aux recommandations de l'AFEP et du MEDEF relatives à la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées.

Au titre de l'année 2009, conformément aux dispositions du Code AFEP-MEDEF, le Comité a établi le 22 janvier 2009 un règlement intérieur précisant les règles relatives à sa composition, à ses attributions et à son fonctionnement, lequel a été approuvé par le Conseil d'administration du même jour. Ce règlement intérieur peut être consulté au siège social sur simple demande.

Au cours de cette même séance, le Comité a également examiné : la situation de chaque administrateur au regard des critères de l'administrateur indépendant, les propositions de renouvellement de mandat des administrateurs de la société ainsi que la part variable de la rémunération du Président-Directeur Général au titre de l'exercice 2008.

A la date des présentes, le comité des nominations et des rémunérations est composé de deux membres : M. Daniel RIGNY et Mme Catherine SEJOURNANT, membre.

4. Convocation, ordre du jour et dossier du Conseil d'administration

L'ordre du jour est établi par le Président en concertation avec les administrateurs. Les convocations sont effectuées par courrier électronique généralement huit jours avant la date de la réunion. Le dossier afférent à la réunion y est joint, en tout ou partie ou suit peu après.

Chaque point de l'ordre du jour est documenté - une attention particulière étant apportée au niveau et à la pertinence de l'information transmise aux administrateurs lorsqu'ils doivent se prononcer sur un projet d'investissement - ou fait l'objet, s'il y a lieu, d'un rapport en séance du Président ou du représentant du Comité spécialisé qui l'a préalablement examiné.

Le registre de présence est signé par les membres présents ou porte la mention « participe par voie de téléconférence ». Les procurations écrites sont jointes au registre.

Au cours de l'exercice 2008, le Conseil d'administration a pleinement joué son rôle. Les sujets traités ont concerné : le renforcement de la gouvernance, l'arrêté des comptes annuels 2007, la proposition de distribution du dividende, l'arrêté des comptes semestriels, le suivi de la trésorerie, le point régulier sur les affaires en relation avec les évolutions du marché de l'immobilier, deux projets d'investissement dont le second a conduit postérieurement à la clôture de l'exercice, à la signature d'une promesse de vente sous conditions suspensives au profit de la Société (voir p.), la convocation d'une A.G.E. le 24 novembre 2008 à l'effet de clôturer l'exercice 2008 par anticipation et de changer la dénomination sociale de la société.

Pour l'élaboration des délibérations et textes ayant un caractère technique, la société bénéficie de l'assistance d'un cabinet juridique spécialisé de renom. Tel est notamment le cas pour la préparation des assemblées générales dont l'organisation et la gestion des actionnaires au nominatif sont par ailleurs confiées à BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES.

5. Evaluation du Conseil d'administration

Lors de sa réunion du 23 janvier 2009, le Conseil a procédé à l'évaluation de son fonctionnement conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

Il ressort de cette évaluation que les conditions de fonctionnement paraissent satisfaisantes au regard de la plupart des critères retenus, notamment : la pertinence des sujets inscrits à l'ordre du jour, la qualité de la documentation remise, l'adéquation de la fréquence des réunions, la qualité des débats au regard des enjeux, le degré de participation des membres aux délibérations, l'exhaustivité et fidélité de la retranscription de celles-ci dans les procès-verbaux. Des améliorations doivent cependant être recherchées en matière de délais de transmission des dossiers et de « reporting » sur la mise en œuvre des décisions.

II. LIMITATIONS DE POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE

1. Limitations statutaires

Il n'existe pas de limitation statutaire, le Directeur général de la société étant, conformément à la loi, investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société.

Il est toutefois de règle chez CFI-Compagnie Foncière Internationale, qu'aucune opération significative, notamment celle susceptible d'affecter la structure financière ou les grands équilibres du bilan (acquisition, cession, emprunt ...), n'est engagée sans que le Conseil ait eu à en examiner préalablement les éléments-clés et à l'approuver. Il en va de même des communications d'importance faites au marché, telles que celles portant sur les arrêtés des comptes ou les projets d'acquisition.

Cette pratique a été respectée au cours de l'exercice 2008.

2. Cautions avals et garanties

La société n'a délivré au cours de l'exercice 2008 ni cautions, ni garanties.

II.REMUNERATIONS ET AVANTAGES CONSENTIS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

1. Rémunérations et avantages consentis au Président - Directeur Général

A ce jour, le Président-Directeur général bénéficie :

- d'une rémunération fixe annuelle d'un montant de 120.000 € bruts ;
- d'une rémunération variable annuelle fixée chaque année par le Conseil d'administration après avis du comité des nominations et des rémunérations ; au titre de l'exercice clos le 15 décembre 2008, le conseil a décidé d'allouer au Président une rémunération variable d'un montant de 100 000 € bruts, sous condition de la réalisation effective du projet d'acquisition en cours auprès de CNP-Assurances ;
- de la convention d'assurance G.S.C. (Garantie Sociale des Chefs et Dirigeants d'entreprise).

Lors de sa séance du 22 décembre 2008, le Conseil d'administration a décidé d'adhérer sans délai aux recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 (intégralement reprises et précisées dans le Code AFEP-MEDEF) relatives à la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées ; il a néanmoins précisé que, compte tenu de la situation particulière de la société, qui n'a pas encore réalisé d'opération dans le cadre de sa nouvelle activité, la mise en œuvre de la recommandation relative aux règles de détermination de la part variable de la rémunération du Président-Directeur Général serait différée à la date de réalisation du premier investissement, laquelle devrait intervenir dans le courant du premier trimestre 2009.

Aucune autre rémunération ou avantage de toute nature n'a été consenti ou n'est en vigueur au bénéfice du Président - Directeur Général.

2. Rémunérations et avantages consentis aux autres mandataires sociaux

L'assemblée générale des actionnaires du 19 mars 2008 a alloué aux administrateurs un montant maximal de jetons de présence de 90 000€ au titre de l'exercice 2008. Au titre de l'exercice 2007, 4000€ avaient été versés.

Les règles de répartition des jetons de présence entre les administrateurs proposées par le Comité des nominations et des rémunérations le 23 avril 2008 et mises en œuvre sont les suivantes :

-définition d'administrateurs « non éligibles » (il s'agit des représentants de l'actionnaire majoritaire)

-base annuelle de 4 500€ par administrateur, majoré de 1 250€ par séance du Conseil d'administration ou de Comité auquel l'administrateur est présent, étant précisé que le Président -Directeur général perçoit un jeton double.

Au titre de l'exercice 2008, les jetons de présence ont été répartis entre les administrateurs conformément au tableau figurant au VI.2 du rapport de gestion.

Aucune autre rémunération ou avantage de toute nature n'a été consenti ou n'est en vigueur au bénéfice des administrateurs.

III. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Les procédures de contrôle interne sont applicables au sein du groupe composé de la société et de sa filiale, la société CFI-Image.

1. Instance chargée du contrôle interne

Le Comité d'audit et des comptes au 18 juillet 2008 a décidé de proposer au Président-Directeur Général de confier au *Chief Financial Controller* du Groupe (PWREF Holding) la fonction de contrôle interne du groupe à titre permanent. Le *Chief Financial Controller* a mené ses premiers travaux en novembre-décembre 2008, travaux qui ont donné lieu à la production d'un « Mémento des procédures comptables et du contrôle interne ».

2. Procédures

Ce Mémento décrit les principales procédures applicables d'une part à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, d'autre part à l'identification et à la gestion des risques au sein du groupe.

Il expose en préambule les conditions dans lesquelles la tenue de la comptabilité est externalisée et les données comptables sont sauvegardées.

Il décrit le circuit de traitement des pièces comptables et des paiements, désigne les signatures autorisées, mentionne les règles de conservation des originaux.

Il expose les procédures de gestion de la paie, des charges et déclarations sociales.

Il explique le mode opératoire de la gestion de la trésorerie ainsi que la répartition des tâches entre suivi /consultation d'une part, habilitation à mouvementer les comptes et placer les fonds, d'autre part.

Il décrit les modalités d'élaboration des arrêtés des comptes, de détermination des options comptables, d'établissement des déclarations fiscales.

Le Mémento rappelle les obligations de la Société en matière de communication financière au marché et précise les conditions dans lesquelles le mandataire social ou le Conseil d'administration, selon le cas, s'en acquittent.

Il conclut par un chapitre consacré à l'environnement du contrôle (organes sociaux et comités, conseils externes, profil du dirigeant).

Ce Mémento, dont le projet a été transmis aux Commissaires aux comptes, a été présenté et débattu à la réunion du Comité d'audit du 23 janvier 2009. Il a été convenu qu'il serait complété par un volet « Engagements hors bilan ». Le Comité a par ailleurs rappelé que ce document ne constituait que la première étape d'un processus d'audit qui en comportera deux autres : une phase de tests, puis un volet « recommandations » à examiner à la fin du 1^{er} semestre 2009.

2. Points ayant justifié une attention particulière en 2008

Dans le contexte de la crise financière, le Président a tout particulièrement focalisé son attention sur quatre domaines :

- la gestion sécurisée de la trésorerie du groupe : dès la fin 2007, la direction générale décidait de placer l'essentiel de la trésorerie en comptes à terme et non en SICAV monétaires, ne conservant ce type de support que pour faire face à des échéances certaines (outre un volant de liquidités prudentiel). Ces fonds sont en dépôt dans une des principales banques françaises ;
- la fiabilité, la pertinence et la transparence des informations financières, transmises aux Commissaires aux comptes, au marché et à l'AMF ;
- l'information régulière du Conseil d'administration, des comités spécialisé du conseil et des Commissaires aux comptes sur la marche des affaires et notamment sur les projets d'investissements étudiés afin d'anticiper les impacts possibles de ces derniers sur le groupe et les sujets à traiter en conséquence notamment sous l'angle des options comptables ;
- le bon fonctionnement opérationnel du groupe : la Direction générale a veillé à mettre en place les moyens adéquats pour assurer le bon fonctionnement et la sécurité des opérations du groupe, particulièrement en ce qui concerne ses obligations comptables, fiscales et juridiques.

3. Eléments et informations susceptibles d'avoir un impact significatif sur le patrimoine et le résultat

La Société ayant pour seul actif sa trésorerie et celle-ci étant en quasi-totalité placée en compte à terme, le seul facteur susceptible d'impacter négativement et significativement son patrimoine est la solvabilité de la banque dépositaire des fonds et s'agissant du résultat, la baisse accélérée des taux d'intérêt à court terme, puisque ledit résultat est, à ce jour, essentiellement financier

4. Limites inhérentes au contrôle interne.

Ce sont celles liées à une organisation et un pilotage qui, dans la phase actuelle de démarrage de la Société, reposent principalement sur la personne de son dirigeant.

IV. PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PREVUES PAR L'ARTICLE L-225-100-3 DU CODE DE COMMERCE.

Il n'y a pas de modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale des actionnaires en dehors de celles prévues à l'article 17 des statuts.

Les informations visées à l'article L-225-100-3 du Code de commerce sont incluses dans le rapport de gestion.

Le Président

