



COMPAGNIE
FONCIÈRE
INTERNATIONALE

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2009
(Exercice du 16 décembre 2008 au 11 février 2009)

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

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 11 février 2009

Du 16 décembre 2008 au 11 février 2009

I - Bilan au 11 février 2009

ACTIF <i>(En milliers d'euros)</i>	11.02.2009			15.12.2008
	Brut	Amortissements & dépréciations	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles (3)				
Concessions, brevets et droits similaires	1	1		
Immobilisations corporelles (3)				
Autres immobilisations corporelles	2		2	2
Immobilisations financières (4)				
Participations	37		37	37
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	4		4	4
Total actif immobilisé	44	1	43	43
ACTIF CIRCULANT				
Autres créances (5)	34 087		34 087	137
Valeurs mobilières de placement (6)	101	1	100	8 475
Disponibilités (7)	345		345	20 319
Charges constatées d'avance	32		32	14
Total actif circulant	34 565	1	34 564	28 945
TOTAL GENERAL	34 609	2	34 607	28 988

PASSIF (En milliers d'euros)	11.02.2009	15.12.2008
CAPITAUX PROPRES		
Capital social	25 627	25 627
Prime de fusion	52	52
Réserve légale	2 563	2 563
Autres réserves		
Report à nouveau (8-9)	264	8
Résultat de l'exercice	- 287	256
Total capitaux propres (8-9)	28 219	28 506
Provisions pour risques et charges		
DETTES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (10)	5 800	
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés (5)	510	409
Dettes fiscales et sociales (5)	21	29
Autres dettes (5)	57	44
Produits constatés d'avance		
Total dettes	6 388	482
TOTAL GENERAL	34 607	28 988

II - Compte de résultat au 11 février 2009

<i>En milliers d'Euros</i>	11.02.2009	15.12.2008
Produits d'exploitation		
Production vendue de services		
CHIFFRE D'AFFAIRES NET		
Reprises sur amortissements et provisions		
Autres produits		
Total des produits d'exploitation		
Charges d'exploitation		
Autres achats et charges externes	334	920
Impôts, taxes et versements assimilés	3	29
Salaires et traitements	19	115
Charges sociales	11	39
Dotations aux amortissements sur immobilisations		1
Dotations aux provisions pour risques et charges		
Autres charges	17	36
Total des charges d'exploitation (11)	384	1 140
RESULTAT D'EXPLOITATION	- 384	- 1 140
Produits financiers		
Produits des autres créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	86	1 139
Reprise sur provisions et transferts de charges		3
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de	12	258
Total des produits financiers (12)	98	1 400
Charges financières		
Dotations financières aux amortissements et provisions	1	1
Intérêts et charges assimilées		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de		2
Différences négatives de change		
Total des charges financières (13)	1	3
RESULTAT FINANCIER	97	1 397
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	- 287	257
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		201
Reprises provisions et transferts de charges		4
Total des produits exceptionnels		205
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		200
Dotations exceptionnelles aux amortissements et aux		
Total des charges exceptionnelles		200
RESULTAT EXCEPTIONNEL		5
Charge (produit) d'impôt sur les bénéfices		6
RESULTAT NET	- 287	256
Résultat net par action (en euros)	- 0,34	0,30

III - Tableau des flux de trésorerie

	11.02.2009	15.12.2008
<u>OPERATIONS D'EXPLOITATION</u>		
Résultat net	- 287	256
Amortissements et provisions		-5
Résultat sur cessions d'actif immobilisé	-	-
Capacité d'autofinancement	- 287	251
Clients et comptes rattachés		
Fournisseurs	101	212
Autres actifs et passifs d'exploitation	- 33 962	- 239
Variation des besoins d'exploitation	- 33 861	- 27
Flux de trésorerie d'exploitation	- 34 148	224
<u>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</u>		
Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles et Encaissements résultant de la cession d'immobilisations corporelles et		201
Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations financières		- 37
Encaissements résultant de la cession d'immobilisations financières, nets		23
Variation des prêts		0
		187
Variation de périmètre sur la trésorerie		
Flux de trésorerie d'investissement	-	187
<u>OPERATIONS DE FINANCEMENT</u>		
variation des comptes consentis et des emprunts et autres dettes financières	5 800	
Coûts dividendes versés		-4 543
Flux de trésorerie de financement	5 800	- 4 543
Variation de trésorerie	- 28 348	- 4 132
Variation des placements à court terme	- 8 374	2 961
Variation du disponible	- 19 974	- 7 093
Variation des concours bancaires à court terme		
Variation de trésorerie	- 28 348	- 4 132
Trésorerie d'ouverture	28 793	32 925
Trésorerie de clôture	445	28 793
Variation de trésorerie	- 28 348	- 4 132

CFI – Compagnie Foncière Internationale

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

Période du 16 décembre 2008 au 11 février 2009

La présente annexe concerne les comptes de l'exercice du 16 décembre au 11 février 2009. Les comparatifs présentés portent sur l'exercice du 1^{er} janvier 2008 au 15 décembre 2008.

Le total du bilan est arrêté au montant de 34 606 516 euros.

Les capitaux propres s'élèvent à 28 218 355 euros.

Le résultat de l'exercice s'établit à - 287 230 euros.

1.- Faits caractéristiques

Suivant la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 10 février 2009 la société 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 dès le 12 février 2009.

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

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 devrait s'ajouter le multiplex UGC du centre-ville de Lille cédé par UGC Ciné Cité.

La promesse de vente comportait différentes conditions suspensives dont l'assujettissement au régime SIIC de CFI et de sa filiale CFI-Image - filiale 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 d'ores et déjà agréé par un syndicat de banques de premier rang. Cette promesse a donné lieu au versement d'une indemnité d'immobilisation de 5,8M€.

Un Conseil d'administration s'est tenu le 10 février 2009 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, contracter un emprunt bancaire à court terme de 5,8M€ et conclure avec CFI-Image un contrat de prêt subordonné pour le financement relais de la TVA.

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

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.

2.3.- Valeurs mobilières de placement

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

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 . Autres	2				2
Total	2				2
Total général	3				3

Etat des amortissements

Rubriques	Ouverture	Ventilation des dotations		Ventilation des		Clôture
		Sur amortis mode linéaire	Sur éléments amortis de manière exceptionnelle	Eléments cédés	Eléments mis au rebut	
Immobilisations incorporelles						
. Logiciels	1					1
Immobilisations corporelles						
. Autres	0					0
Total	1					1
Total général	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	37			37
. Autres titres immobilisés				
. Prêts				
. Autres immobilisations financières	4			4
Total	41			41

Participations

La société a souscrit la totalité des actions composant le capital d'une filiale immatriculée le 15 octobre 2008 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 11 février 2009. Elle a néanmoins vocation à servir de véhicule d'acquisition pour l'opération mentionnée à la note 1 ci-dessus.

5.- 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.

Créances :

Les autres créances sont essentiellement constituées, s'agissant de l'acquisition sous promesse visée à la note 1 ci-dessus :

d'un montant de 22 272 k€ en compte dans une étude notariale, en attente d'affectation à la souscription de la future augmentation de capital de la filiale CFI-Image.

d'un montant de 5 832 k€ en compte dans la même étude notariale, correspondant à des fonds en attente d'affectation à CFI-Image sous la forme d'un prêt subordonné destiné à un financement relais de TVA.

du versement de l'indemnité d'immobilisation de 5 813 k€ effectué lors de la signature de la promesse de vente le 23 décembre 2008.

6.- Valeurs mobilières de placement

	Valeur nette au bilan	Valeur du marché au 11 février 2008
Actions propres	22	20
Autres valeurs mobilières de placement (sicav monétaires)	79	81
Total	101	101

Au 11 février 2009, 617 actions d'autocontrôle représentant moins de 0,10% du capital, sont détenues dans le cadre du contrat de liquidité confié à CA Cheuvreux.

Durant l'exercice, les mouvements sur ses actions d'autocontrôle ont porté sur 268 achats et 49 ventes.

Les autres valeurs mobilières de placement sont essentiellement constituées de la trésorerie affectée au contrat de liquidité. Celle-ci est placée en SICAV monétaires détenues chez CALYON (Groupe Crédit Agricole).

7.- Disponibilités

Elles sont constituées des sommes figurant au crédit des comptes courants bancaires.

8.- Capital

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

9.- Variation des capitaux propres

Rubriques	Ouverture	Affectation du résultat 15/12/08	affectation CA du 23/01/2009		Résultat exercice 11/02/09	Clôture
			Virt RàN à autres réserves	Préltv 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 (1)	8	256				264
Résultat	256	256			- 287	-287
	28 506				- 287	28 219

(1) Le résultat de l'exercice clos le 15 décembre 2008 est porté au poste report à nouveau conformément à la proposition d'affectation du conseil d'administration du 23 janvier 2009 sur laquelle l'Assemblée générale mixte a statué le 16 mars 2009.

10.- Emprunts

Un emprunt bancaire de 5 800k€ a été contracté par CFI auprès de Neuflyze OBC le 11 février 2009 pour financer, via un prêt subordonné, le crédit de TVA dont bénéficiera CFI-Image au titre de l'acquisition des biens immobiliers entrant dans le périmètre de l'acquisition sous promesse. Il porte intérêts au taux de l'EONIA majoré de 0.5% l'an. Cet emprunt, ainsi que le prêt subordonné qui lui est adossé, seront remboursés à la date de remboursement du crédit de TVA par le Trésor public et au plus tard le 30 juin 2009.

L'emprunt est garanti par une délégation de créance au profit de la banque des sommes à provenir de la société CFI-Image à hauteur de 5.8M€.

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

11.- Charges d'exploitation

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 correspondant à des prestations qui se sont poursuivies et relatives au projet d'acquisition sous promesse mentionné à la note 1 ci-dessus.
- La rémunération des mandataires sociaux ainsi que les charges sociales et taxes y afférentes.

12.- Produits financiers

	Exercice clos au 11.02.2009		Exercice clos 15.12.2008
	total	dont entreprises liées	
Produits des autres créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés	86		1 139
Reprises sur provisions financières			3
Produits nets sur cessions de VMP	12		258
Total	98		1 400

Les produits financiers (86 milliers d'euros) correspondent principalement au placement de disponibilités (20 000 milliers €) en compte à terme jusqu'au 11 février 2009 et pour le solde, au résultat de cession de valeurs mobilières de placement.

13.- Charges financières

	Exercice clos au 11.02.2009		Exercice clos au 15.12.2008
	total	dont entreprises liées	
Dotations financières aux amortissements et			
Intérêts et charges assimilées	1		1
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			2
Différences négatives de change			
Total	1		3

14.- Impôts sur les bénéfices

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

Ventilation du résultat après impôt

	Exercice clos au 11.02.2009			Exercice clos au 15.12.2008		
	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat après impôt	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat après impôt
Exploitation	- 384		- 384	- 1 140	- 369	-772
Financier	97		97	1 397	375	1 025
Exceptionnel				5		3
Produits d'intégration fiscale						
Total	- 287		- 287	262	6	256

Le déficit reportable de l'exercice s'élève à 273K€ et en cumulé au 11 février 2009 à 278K€.

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 6) n'est pas significatif. Il n'y a pas d'accroissement futur de la dette d'impôt.

AUTRES INFORMATIONS

15.- Engagements financiers

Au 11 février 2009, la société n'a donné ni reçu aucun engagement susceptible d'être inscrit en hors bilan.

Elle n'est pas soumise au respect d'engagements pris vis à vis de banques (« Covenants »)

16.- Effectifs

La société ne compte aucun salarié.

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

Les jetons de présence comptabilisés au titre de l'exercice clos le 11 février 2009 s'élèvent à 17 145 euros.

Le montant des rémunérations brutes versées au mandataire social s'est élevé à 19 090 € soit 15 106 € net.

18.- Société mère

La société Yellow Grafton SC dont le siège social est situé au Luxembourg détient au 11 février 2009 59.6% du capital et établit des comptes consolidés.

19.- 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	-15	100 %	37	37	0	0	0	-11	0
Total	37	-15		37	37	0	0	0	-11	0

20.- Evènements postérieurs à l'exercice

Dans le cadre du projet d'acquisition décrit à la note 1. :

- La société, ainsi que sa filiale, ont opté pour le régime SIIC le 12 février 2009, les conditions relatives à l'accession audit régime, notamment celles portant sur la détention du capital étant remplies à cette date.

- 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.

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

L'AGM du 16 mars 2009 a décidé de reporter à nouveau le bénéfice net de l'exercice clos le 15 décembre 2008 augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent soit au total 264 480.22€.

Après imputation sur ce montant, de la perte de l'exercice soit 287 229.66€, le résultat est négatif (- 22 749.44€). Il est donc proposé à l'assemblée générale de le reporter à nouveau.

22.- Inventaire des valeurs mobilières de placement au 11 février 2009

Nombre	désignation	valeur d'achat	valeur comptable	valeur liquidative au 11/02/2009	PLUS VALUE/MOINS VALUE LATENTE
7	BNP Cash invest	2 227,46	15 592,22	15 659,84	67,62
1	CAAM Tréso institution	20 858,99	20 858,99	21 686,05	827,06
1	CAAM Tréso institution	21 284,81	21 284,81	21 686,05	401,24
1	CAAM Tréso institution	21 381,37	<u>21 381,37</u>	<u>21 686,05</u>	<u>304,68</u>
			79 117,39	80 717,99	1 600,60
Nombre	désignation	valeur d'achat moyen	valeur comptable	valeur liquidative au 11/02/09	PLUS VALUE/MOINS VALUE LATENTE
617	CFI		21 521,73	19 558,90	-1 962,83

Rapport du Conseil d'Administration
à l'Assemblée Générale Mixte des Actionnaires
du 28 mai 2009

EXERCICE CLOS LE 11 février 2009

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 du 16 décembre 2008 au 11 février 2009,
- 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 28 mai 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.Ce mouvement s'est amplifié au début 2009.

- Cette correction, toutefois, 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, qui avait mieux résisté en 2008 que celui de l'investissement, a nettement reculé en ce début d'année 2009 : -50% pour la demande placée dans le Quartier Central des Affaires(QCA) à fin février.
- 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. Conjuguée 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- ont marqué 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.

Au 1^{er} trimestre 2009 l'absence de transactions significative n'a pas permis de ré-étalonner les valeurs mais la tendance observée sur le marché locatif (-16% pour les loyers moyens affichés dans le Q.C.A) montre que la baisse est enclenchée.

- 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

Dans le prolongement de l'exercice précédent, la Société s'est consacrée à la gestion de sa trésorerie et au renforcement de sa gouvernance. Elle a, parallèlement, poursuivi le déploiement de sa nouvelle activité de foncière.

- La société a veillé à sécuriser et optimiser la gestion de sa trésorerie en arbitrants, 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 ont été investis, au lendemain de la clôture de l'exercice, dans l'acquisition d'un portefeuille d'actifs immobiliers à usage de complexes cinématographiques loués à UGC (Voir infra)

- La Société a décidé, en deux étapes, 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.

L'adhésion en décembre 2008 aux recommandations de l'AFEP et du MEDEF relatives à la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées, puis les délibérations du conseil d'administration du 23 janvier 2009, ont permis de franchir une nouvelle et importante étape : votre Société s'est en effet mise en situation d'adhérer en totalité au nouveau Code du gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF publié en décembre 2008, sous la seule réserve d'une mise en œuvre progressive pour deux dispositions (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-Chevreaux 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 a 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.

Ce dispositif a par suite, été reconduit par l'assemblée générale mixte du 16 mars 2009.

- Le Conseil d'administration du 23 janvier 2009 a convoqué une assemblée générale mixte des actionnaires pour le 16 mars 2009 à l'effet d'approuver les comptes et d'affecter le résultat de l'exercice clos le 15 décembre 2008. L'Assemblée a décidé, compte tenu de son montant, de reporter à nouveau le bénéfice net de l'exercice (256 milliers €).
- 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, destinée à servir de véhicule d'acquisition le moment venu. Lors de sa réunion du 10 février 2009, le Conseil d'administration de *CFI-Compagnie Foncière Internationale* a décidé de se substituer sa filiale dans l'acquisition des actifs immobiliers déjà cités.
- Afin de se donner un délai supplémentaire pour réunir toutes les conditions permettant à la Société d'opter pour le régime SIIC des articles 208C et suivants du Code général des Impôts, le Conseil d'administration du 22 décembre 2008 a décidé de reporter au 12 février l'exercice de cette option initialement prévue pour le 16 décembre 2008. Il a convoqué une assemblée générale extraordinaire des actionnaires le 10 février 2009, laquelle a décidé de clôturer par anticipation au 11 février 2009 l'exercice en cours (l'exercice suivant devant se terminer le 31 décembre 2009).
- Le déploiement de l'activité de foncière de votre Société s'est opéré progressivement à compter du 2^{ème} trimestre à travers une présence accrue sur le marché qui 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 au cours de l'exercice à la signature d'une promesse de vente sous conditions suspensives au bénéfice de la Société portant sur le portefeuille d'actifs décrits ci après.
- La Société a en effet 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, 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. Cette promesse a donné lieu au versement d'une indemnité d'immobilisation de 5,8M€.

Afin de permettre la levée de cette promesse un Conseil d'administration de CFI s'est tenu le 10 février 2009 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 pour le financement relais de la TVA.

1.4. Evènements postérieurs à l'exercice

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 sur la base d'une lettre de l'AMF du 15 décembre 2008 à ne publier pour son exercice clos le 11 février 2009 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 au demeurant fidèlement l'activité, les résultats et la situation financière de *CFI - Compagnie Foncière Internationale* au 11 février 2009.

II.1 Présentation des résultats

L'exercice dégage une perte nette de 287 milliers d'euros, résultat non comparable à celui de l'exercice précédent (+256 milliers d'euros) qui portait sur 11 mois et demi. Ce solde correspond à l'excédent des charges d'exploitation sur les produits financiers. Ces derniers ont été ramenés à 98 milliers d'euros sur la période dans un environnement affecté par la chute des taux d'intérêt à court terme intervenue à la fin 2008.

Au sein des charges d'exploitation, outre les frais de fonctionnement courants, 167 milliers d'euros sont imputables à des frais et honoraires liés à l'acquisition décrite supra, ceux ci ayant été refacturés à CFI-Image depuis lors.

II.2 Situation financière

A la date du 11 février 2009 les capitaux propres avant affectation du résultat s'élèvent à 28,2 millions d'euros. L'Actif net réévalué de la Société est égal au montant des capitaux propres, soit 33,0 € par action.

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

	2005	2006	2007	2008	2009
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' ACTIONS EMISES	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	3 276 614	1 846 526	590 299	-	-
b) BENEFICE AVANT IMPOT, AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	7 662 109	-14 589 884	21 736 499	256 473	- 286 630
c) IMPOT SUR LES BENEFICES	70 145	70 145	5701	5701	-
d) RESULTAT APRES IMPOT, AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	6 799 767	-15 826 255	4 540 464	255 630	- 287 230
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	8,89	-17,17	-26,13	0,29	- 0,33
b) RESULTAT APRES IMPOT, AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	7,96	-18,54	5,32	0,30	- 0,34
c) DIVIDENDE ATTRIBUE A CHAQUE ACTION	2,00	-	29,5	5,32	-
PERSONNEL					
a) EFFECTIF MOYEN DES SALAIRES PENDANT L'EXERCICE	9	9	5	0	0
b) MONTANT DE LA MASSE SALARIALE DE L'EXERCICE	1 394 970	1 717 764	3 013 492	115 000	10 141
c) MONTANT DES SOMMES VERSEES AU TITRE DES AVANTAGES SOCIAUX (Sécurité sociale, œuvres sociales, ...)	589 403	685 695	700 371	39 000	10 507

III. - GROUPE ET FILIALE

III.1 Organisation du groupe au 11 février 2009

Au 11 février 2009, 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, il n'y a pas eu d'évolution dans l'organisation du groupe.

III.1.2 Evénements survenus postérieurement au 11 février 2009 relatifs à l'organisation du groupe

Depuis la clôture de l'exercice le 11 février 2009, 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-clés 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 l'exercice qui court du 15 décembre 2008 au 11 février 2009 se solde par une légère perte (-11 338 €) essentiellement due aux frais de fonctionnement courant 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 conclue entre la Société et sa filiale, la société CFI-Image.

IV. - DISTRIBUTION - RESOLUTIONS

IV.1 Distribution et affectation du résultat

Le résultat net de l'exercice se solde par une perte de 287 229,66 €. Après imputation sur le report à nouveau soit 264 480,22€, il n'y a pas de résultat distribuable. Votre Conseil vous propose donc de reporter à nouveau la perte de l'exercice.

En conséquence, il est proposé à votre assemblée :

- . d'affecter le résultat de - 287 229,66 €,
- . diminué du report à nouveau bénéficiaire de 264 480,22€,

en totalité au poste report à nouveau soit un solde de - 22 749,44 €.

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 15 décembre 2008 : néant
- 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.

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 11 février 2009 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.225-38 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 de cette nature n'a été conclue au cours de l'exercice sous revue.

De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires

Autorisations financières existantes

Lors de vos assemblées générales en date respectivement du 18 décembre 2007 et du 24 novembre 2008, vous avez accordé à votre conseil les autorisations financières qui sont rappelées dans le tableau ci-dessous :

Nature des titres	Montant plafonné (en euros)	Date de l'autorisation demandée	Date d'expiration
Actions ordinaires par incorporation de réserves, bénéfiques ou autres	100 millions de nominal	18/12/2007	18/02/2010
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
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
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

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.

Nouvelles autorisations financières sollicitées par le Conseil d'Administration

Afin que votre Conseil d'administration soit en mesure de continuer à pouvoir lancer, le cas échéant et au moment qui lui paraîtrait opportun, celle de ces opérations financières qui serait la mieux adaptée aux besoins de la Société et aux possibilités offertes par le marché, nous vous proposons de consentir à votre Conseil, pour une période de 26 mois, de nouvelles délégations de compétence en remplacement des délégations de compétence actuellement en vigueur.

Le Code de Commerce donne à l'Assemblée la possibilité de déléguer au conseil d'administration sa compétence pour augmenter le capital social ou émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou à l'attribution de titre de créances pour une durée maximum de 26 mois. Ces délégations de compétence, qu'il vous est demandé de consentir au Conseil, lui permettront pendant cette durée de décider, le cas échéant:

- . d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou à l'attribution de titres de créance, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- . d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- . d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de sur allocation ;
- . d'augmenter le capital par incorporation de réserves ou de primes ;
- . de fixer, en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, le prix d'émission selon des modalités fixées par l'assemblée générale des actionnaires dans la limite de [10 %] du capital de la Société ;
- . d'émettre des actions de la Société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- . d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès à une quotité du capital de la Société ou, sous réserve que le titre premier soit une action, à l'attribution de titres de créances en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la Société.

Tel est l'objet des **quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième et dixième** résolutions.

Nature des titres	Montant plafonné (en euros)	Date de l'autorisation demandée	Date d'expiration
Actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou à l'attribution de titres de créance avec DPS	300 millions de nominal ⁽¹⁾ 500 millions de nominal ⁽²⁾	28/05/2009	28/07/2011
Actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société 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⁾ 500 millions de nominal ⁽²⁾	28/05/2009	28/07/2011
Actions ordinaires par incorporation de réserves ou de primes	100 millions d'euros de nominal	28/05/2009	28/07/2011
Actions ordinaires sans DPS, émises pour rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société consentis à la Société ⁽³⁾	300 millions de nominal ⁽¹⁾	28/05/2009	28/07/2011
Actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou, sous réserve que le titre premier soit une action, à l'attribution de titres de créances en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la Société	300 millions de nominal ⁽¹⁾	28/05/2009	28/07/2011

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 nominal maximum global d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société 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 offre publique d'échange est également limité à 10 % du capital actuel de la Société.

De plus, en application de la **onzième résolution**, les limites globales des montants des émissions qui pourraient être décidées en vertu de ces délégations de compétence seraient fixées à :

- 300 millions d'euros de montant nominal maximum (hors prime d'émission) d'augmentation de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, permettant de porter le capital social à un montant nominal maximum d'un peu plus de 325 millions d'euros,
- 500 millions d'euros (ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies) de montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès au capital ou à un titre de créance.

Il est précisé les points suivants :

- Dans le cas où votre Conseil ferait usage de la délégation de compétence prévue aux termes de la **cinquième résolution** (*Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou d'une de ses filiales ou à l'attribution de titres de créances, sans droit préférentiel de souscription*), le montant de la contrepartie revenant et/ou devant revenir ultérieurement à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre, compte tenu en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions du prix d'émission desdits bons, serait au moins égal au prix minimum prévu par les dispositions légales et réglementaires en vigueur lors de l'émission, sachant qu'il est actuellement prévu aux termes des dispositions de l'Article R. 225-119 du Code de Commerce que "*le prix est au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 %*".

Toutefois, afin de permettre à votre Société de bénéficier d'opportunités de marché pour procéder à l'émission de titres dans l'hypothèse où les conditions de marché ne lui permettraient pas de réaliser une émission dans les conditions précitées, il vous est demandé dans la **huitième résolution** d'autoriser le conseil d'administration, dans la limite d'un montant d'augmentation de capital ne pouvant excéder, par période de 12 mois, 10 % du capital de la Société, à fixer librement le prix d'émission sachant :

- . que le prix d'émission des actions de la Société ne pourrait être inférieur, au choix du conseil d'administration, (a) au premier cours coté de l'action à la séance de bourse précédant la fixation du prix de l'émission ou (b) au premier cours coté de l'action à la séance de bourse du jour de la fixation du prix d'émission ou (c) à la moyenne des cours cotés, pondérés par le volume, des 30 derniers jours de bourse précédant le jour de fixation du prix d'émission ou (d) au dernier cours coté de l'action à la séance de bourse précédant le jour de fixation du prix de l'émission, dans les quatre cas, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 %;
- . le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital devrait être tel que la somme perçue immédiatement par la Société majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa qui précède.

- Dans le cas où votre conseil ferait usage de la délégation de compétence prévue aux termes de la **neuvième résolution** (*Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions de la Société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital*), le prix des actions ordinaires de la Société émises en vertu de cette délégation devrait être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 %.
- Dans le cas où votre conseil ferait usage de la délégation de compétence prévue aux termes de la **dixième résolution** (*Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès à une quotité du capital de la Société ou, sous réserve que le titre premier soit une action, à l'attribution de titres de créances en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la Société*), le prix des actions et valeurs mobilières qui seraient émises dans le cadre de la cette délégation serait défini sur la base de la législation applicable en matière d'offre publique d'échange lors de la mise en œuvre de cette dernière.

Les commissaires aux comptes vous feront part de leur opinion dans leurs rapports spéciaux établis conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Décision à prendre concernant une augmentation de capital réservée aux adhérents d'un Plan d'Epargne d'Entreprise du Groupe à créer le cas échéant (douzième résolution)

Si vous accordez à votre Conseil les délégations de compétence demandées, vous aurez, en application des dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de Commerce, à vous prononcer sur un projet de résolution tendant à réaliser une augmentation de capital au profit des adhérents à un plan d'épargne d'entreprise de groupe (PEEG) à créer le cas échéant.

Les principales caractéristiques de l'augmentation de capital qui serait mise œuvre par le conseil d'administration, si cette résolution devait être adoptée seraient les suivantes :

Montant maximal de l'augmentation de capital : 512.520 euros correspondant à 17.084 actions d'un nominal de 30 euros.

Le prix de souscription des actions qui seraient émises serait fixé par le conseil d'administration et ne pourrait être inférieur à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des vingt séances de bourse précédant la décision du conseil d'administration relative à la mise en œuvre de l'augmentation de capital.

Il serait délégué tous pouvoirs au conseil d'administration, pour mettre en œuvre la présente délégation dans un délai de six mois.

Lecture vous sera donnée du rapport des commissaires aux comptes concernant la suppression du droit préférentiel de souscription.

Si vous approuvez la **douzième résolution**, l'incidence de l'émission réservée aux adhérents du PEEG sur la situation des actionnaires , en particulier en ce qui concerne leur quote-part des capitaux propres serait la suivante :

	Nombre d'Actions avant augmentation de capital	Nombre d'actions Nouvelles émises	Nombre d'actions après augmentation de capital	Quote-part des capitaux propres avant augmentation	Quote-part des capitaux propres après augmentation
Yellow Grafton SC	508.984	0	508.984	59,58%	58,42%
Thames River Property Invt Trust	78 947	0	78 947	9,24%	9,06%
Marais Participations SAS	40 000	0	40 000	4,68%	4,59%
Herodius Holding Ltd	26 500	0	26 500	3,10%	3,04%
Public (estimé)	198 876	0	198 876	23,28%	22,82%
Autres	917	0	917	0,10%	0,10%
Adhérents au PEE	-	17.084	17.084	0%	1,96%
Total	854.224	17.084	871.308	100%	100%

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 11 février 2009, la répartition du capital et des droits de vote entre les actionnaires détenant plus de 2% telle qu'elle est connue de la Société, était la suivante :

Actionnaire	Nombre de titres	% du capital	% des droits de vote
Yellow Grafton SC	508 984	59,6 %	59,6%
Thames River Property Invt Trust	78 947	9,2%	9,2%
Marais Participations SAS	40 000	4,7%	4,7%
Herodius Holding Ltd	26 500	3,1%	3,1%
Public (estimé)	198 876	23,3%	23,3%
Actions des administrateurs	300	0,03%	0,03%
Actions propres	617	0,07 %	0,07%
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 11 février 2009 sont respectivement de 0,03 % et 0,03%.

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 figurant page 13 sous « autorisations financières existantes ».

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

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 11 février 2009.

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

Aux termes de sa septième résolution, l'assemblée générale mixte du 16 mars 2009, dans sa partie extraordinaire, a renouvelé l'autorisation donnée à la Société d'acquérir en Bourse ses actions pour une période de 18 mois. Les objectifs sont d'animer le marché secondaire du titre et

d'en améliorer la liquidité. Le prix maximum d'achat a été fixé à 45 euros. Le nombre maximum d'actions pouvant être détenu a été fixé à 5 % des actions composant le capital social.

Lors de sa délibération du 16 mars 2009, le Conseil a décidé de faire usage de cette autorisation à travers un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'AMF et confié à Cheuvreux SA. Lors de sa mise en œuvre en février 2008, on rappelle que le contrat avait été doté des 400 actions auto détenues et de 150.000 € de liquidités, en deux tranches.

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.

Au cours de l'exercice ouvert le 16 décembre 2008 et clos le 11 février 2009, et hormis le stock des 400 actions dotées à l'origine, 268 actions de votre Société ont été rachetées dans le cadre de ce contrat à un coût moyen de 34,25€ par action soit un coût total de 9 179€. Symétriquement, 49 actions ont été revendues à un prix moyen de 34,80€ par action soit un montant total de 1 705 €.

Au 11 février 2009, la Société possède 617 de ses propres actions d'une valeur nominale de 30 €, soit 0,07 % du capital. Elles représentent un investissement total de 21 522 € pour un prix de revient unitaire moyen par action de 34,88 €.

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 11 février 2009, 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

De février 2008, date de mise en place du contrat de liquidité au 11 février 2009, le bilan 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 100 jours se stabilise autour de 40 % à comparer à 110 % à la date de début du contrat.

Du 16 décembre 2008 au 11 février 2009, le cours a évolué entre un plus bas de 31,70 € et un plus haut de 39,50 €.

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.
- . Monsieur Vincent Rouget, administrateur

Au cours de l'exercice clos le 11 février 2009, le Conseil n'a enregistré qu'un seul mouvement: la nomination à titre provisoire de M.Vincent Rouget par le Conseil du 22 décembre 2008, en remplacement de M. Vincent Hollard démissionnaire.

On rappelle que 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. Postérieurement à la clôture de l'exercice, le Conseil d'administration du 16 mars 2009 a reconduit cette option.

A la date des présentes, votre Conseil est composé des personnes ci-dessus.

Afin de faciliter la mise en œuvre d'une rotation harmonieuse des mandats d'administrateurs, M. Alain BENON a démissionné de ses fonctions d'administrateur et de Président-directeur Général avec effet au cours de l'AGM du 16 mars 2009. La même assemblée l'a renommé en qualité d'administrateur pour une durée de 4 ans et le conseil d'administration qui a suivi, l'a renouvelé dans ses fonctions antérieures.

VI.1.2 Comités du conseil

Comité d'audit et des comptes

Au 11 février 2009, 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 11 février 2009, 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 11 février 2009 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 brut.

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 11 février 2009	2008	2009
Rémunérations au titre de l'exercice (1)	138.839	30.520
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice		
Valorisation des options de performance attribuées au cours de l'exercice		
<i>Total</i>	<i>138.839</i>	<i>30.520</i>

(1) Voir ventilation au tableau 2

Tableau récapitulatif de la rémunération de Monsieur Alain Benon				
Alain Benon Président - Directeur Général au cours de l'exercice clos le 15 décembre 2008	2008		2009	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération Fixe	4 839	110 000	3 929	15 161
Rémunération variable				
Rémunération exceptionnelle				
Jetons de présence(1)	24 000		11 430	
Avantages en nature				
<i>Total</i>	<i>28.839</i>	<i>110.000</i>	<i>15.359</i>	<i>15.161</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.

VII.2.2 Jetons de présence

Tableau sur les jetons de présence		
	Jetons de présence versés en 2008	Jetons de présence versés en 2009
Membres du conseil		
Cyril Benoit		
Alain Benon	4 000	
Vincent Hollard	2 000	
Daniel Rigny		
Emmanuel Rodocanachi	2 000	
Vincent Rouget		
Catherine Séjournant		
<i>Total</i>	<i>8 000</i>	<i>-</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.

VI.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 11 février 2009 :

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	57 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 Séjournant	33 ans	Conseil d'administration du 28 novembre 2007, en remplacement de Monsieur Jean-Jacques Bauer, administrateur démissionnaire	Assemblée générale d'approbation des comptes du dernier exercice clos tenue en 2009	Administrateur Membre du comité des nominations et des rémunérations	Néant
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	Assemblée générale d'approbation des comptes du dernier	Administrateur Membre du comité d'audit et des	

Vincent Rouget	29 ans	Caroline Fournier épouse Cayeux, administrateur démissionnaire Conseil d'administration du 22 décembre 2008 en remplacement de M. Vincent Hollard démissionnaire	exercice clos tenue en 2010 Assemblée générale d'approbation des comptes du dernier exercice clos tenue en 2009	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 Sejournant, 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

Vincent Rouget, administrateur

- Membre de l'équipe d'investissement de Perella Weinberg Real Estate depuis juin 2007.
- Auparavant, de 2003 à 2007, a exercé diverses fonctions au sein des équipes de fusions-acquisitions et de marchés des capitaux de Morgan Stanley à Paris et New York.
- Diplômé d'HEC

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 11 février 2009, 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 11 février 2009, 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 11 février 2009.

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

Sans objet à la date du 11 février 2009

VIII.1.2.3 Le risque de liquidité

Le 23 décembre 2008, concomitamment à la signature de la promesse de vente avec CNP-Assurances, la Société a versé entre les mains du notaire du vendeur, une indemnité d'immobilisation de 5,8M€. Le 11 février 2009 la trésorerie excédentaire de la Société a été transférée dans une étude notariale, en attente d'investissement. Celui-ci est intervenu le 13 février sous la forme d'une souscription pour un montant total de 28,1M€, à deux augmentations de capital réalisées par sa filiale CFI-Image. Le conseil d'administration du 10 février 2009 avait, préalablement, autorisé le Président-Directeur général à négocier une ligne de découvert bancaire.

VIII.1.2.4 Le risque de taux d'intérêt

La Société a été exposée, sur une courte période, au risque de baisse accélérée des taux d'intérêt à court terme, qui s'est matérialisé de la fin 2008 à la mi-février 2009, date à laquelle elle s'en est affranchi en réalisant son premier investissement immobilier.

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 (617 titres auto détenus au 11 février 2009), 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 1.3 ci-dessus. La Société a par ailleurs approché l'une des banques de la place afin de négocier une ligne de découvert.

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 : 3 000 000€ 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 clos le 11 février 2009 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.

Alain Benon
Président-Directeur Général

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

Exercice du 16 décembre 2008 au 11 février 2009

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 16 décembre 2008 au 11 février 2009, 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.

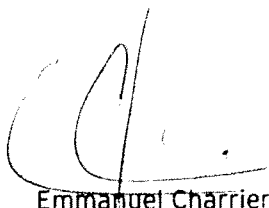
En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Paris-La Défense, le 4 mai 2009

Les Commissaires aux Comptes

ACE - AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE

ERNST & YOUNG Audit



Emmanuel Charrier



Nathalie Cordebar



Christian Mouillon

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

Exercice du 16 décembre 2008 au 11 février 2009

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.

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

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

Avec la société CFI-Image, filiale de votre société

Personne concernée

M. Alain Benon, président-directeur général et administrateur de votre société, et président de la société CFI-Image.

Nature et objet

Une convention de gestion administrative, juridique et comptable a été autorisée par votre conseil d'administration en date du 10 février 2009 et a été conclue le 13 février 2009 entre la société CFI-Image et votre société. Elle n'a donc pas trouvé à s'appliquer au cours de l'exercice clos le 11 février 2009.

Cette convention est conclue pour une période expirant le 31 décembre 2013, puis renouvelable par périodes successives de deux ans.

Modalités

a) Services directement imputables à la société CFI-Image

Votre société facturera les prestations de services directement et exclusivement réalisées au bénéfice de la société CFI-Image, dites « Services Exclusifs », sur la base des coûts réels engagés majorés d'une marge de 3 %.

Les prestations, frais et débours externes inhérents à l'activité de la société CFI-Image ou individualisables, dits « Services Externes », donneront lieu à facturation directe de celle-ci, par les prestataires concernés après validation des devis et délivrance de « bons à payer » par la société CFI-Image et votre société.

Pour la période courant jusqu'au 31 décembre 2009, les parties ont convenu que le total des facturations de prestations de « Services Exclusifs et Services Externes », hors éléments non récurrents, ne devra pas excéder € 200.000 hors taxes.

Pour les années ultérieures et jusqu'au 31 décembre 2012, ce plafond sera indexé de 2,5 % par an. A compter du 1^{er} janvier 2013, ce plafond sera égal au montant visé ci-dessus multiplié par le rapport entre le dernier indice INSEE des loyers commerciaux publié avant le 31 décembre de l'exercice « n » et le dernier indice INSEE des loyers commerciaux publié avant le 31 décembre 2012.

b) Services communs

Les frais, objet de cette convention engagés par votre société mais n'entrant pas dans le champ des prestations de « Services Exclusifs » ou « Services Externes », feront l'objet d'une affectation globale, une fois par exercice social de la société CFI-Image, déterminés en fonction du temps effectif consacré par le personnel ou les mandataires sociaux de votre société sur des projets bénéficiant directement à la société CFI-Image pendant la période correspondante. Les honoraires seront égaux aux coûts affectés aux services communs majorés d'une marge de 3 %.

Pour la période courant jusqu'au 31 décembre 2009, les parties ont convenu que le total des facturations de prestations de « Services Communs », hors éléments non récurrents, ne devra pas excéder € 100.000 hors taxes.

Pour les années ultérieures et jusqu'au 31 décembre 2012, ce plafond sera indexé de 2,5 % par an. A compter du 1^{er} janvier 2013, ce plafond sera égal au montant visé ci-dessus multiplié par le rapport entre le dernier indice INSEE des loyers commerciaux publié avant le 31 décembre de l'exercice « n » et le dernier indice INSEE des loyers commerciaux publié avant le 31 décembre 2012.

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Avec la compagnie Liberty Mutual Insurance Europe Ltd.

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.

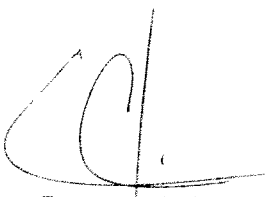
Le montant de la garantie s'élève à M€ 3 par année d'assurance, assorti de certaines franchises pour votre société. Sa date d'effet est au 1^{er} mars 2008 pour une durée de douze mois reconductible tacitement. La garantie a une couverture internationale.

Paris et Paris-La Défense, le 4 mai 2009


Les Commissaires aux Comptes

ACE - AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE

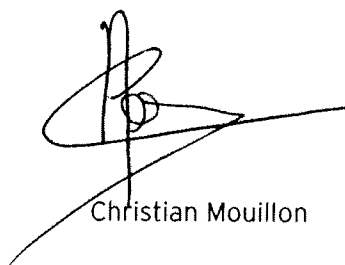
ERNST & YOUNG Audit



Emmanuel Charrier



Nathalie Cordébar



Christian Mouillon

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

Exercices couverts : N = Exercice clos le 11 février 2009
 N -1 = Exercice clos le 15 décembre 2008

	ERNST & YOUNG Audit				A.C.E. AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE			
	<i>Montant HT en €</i>		<i>%</i>		<i>Montant HT en €</i>		<i>%</i>	
	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1
Audit								
▣ Commissariat aux comptes Certification, examen des comptes individuels et consolidés								
. Emetteur	7 875	18 880	100,00%	96,18%	7 875	23 880	100,00%	96,95%
. Filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-
▣ Missions accessoires	-	750	0,00%	3,82%	-	750	0,00%	3,05%
<i>Sous-total</i>	7 875	19 630	100,00%	100,00%	7 875	24 630	100,00%	100,00%
Autres prestations								
. Autres	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Sous-total</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	7 875	19 630	100%	100%	7 875	24 630	100%	100%

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 27 mars 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.

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, qui a été approuvée, 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 –modification récente dans la répartition du capital, 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.

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 page 28 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.

Dans le cadre de la nouvelle structure d'actionnariat issue de la cession par Yellow Grafton SC de 322 820 actions soit environ 38% du capital, 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 trois fois au cours de l'exercice ouvert le 16 décembre et clos le 11 février 2009 : le 22 décembre 2008, le 23 janvier et le 10 février 2009. Le taux de présence à ces réunions a été de 76 %. Lors de ces trois réunions, le Conseil a débattu des 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 sous revue : le 16 décembre 2008 pour proposer la cooptation d'un administrateur et se prononcer en faveur de l'adhésion aux recommandations de l'AFEP et du MEDEF relatives à la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées ; le 22 janvier 2009 pour adopter, conformément aux dispositions du Code AFEP-MEDEF, le règlement intérieur du Comité précisant les règles relatives à sa composition, à ses attributions et à son fonctionnement. Ce règlement, qui a été approuvé par le Conseil d'administration du même jour, 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 d'audit et des comptes est composé de deux membres : M. Daniel RIGNY et Mme Catherine SEJOURNANT.

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 sous revue, le Conseil d'administration a pleinement joué son rôle. Le 22 décembre 2008, il a examiné et défini les conditions de réalisation de son premier investissement, lequel a donné lieu le lendemain à la signature d'une promesse de vente sous conditions suspensives au profit de la Société ; il a également convoqué une AGE pour le 10 février 2009 à l'effet de clôturer l'exercice en cours par anticipation au 11 février 2009. Au cours de cette même séance et de celle du 23 janvier 2009, il a pris d'importantes décisions et orientations sur la gouvernance en vue de mettre la Société en situation d'adhérer au Code AFEP-MEDEF. Le Conseil du 23 janvier a également arrêté les comptes de l'exercice 2008- clos le 15 décembre-et convoqué une assemblée générale mixte pour le 16 mars 2009.

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.

2. Cautions avals et garanties

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

III. 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 d'administration du 23 janvier 2009 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.

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 2008, 8000€ 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 participe, étant précisé que le Président -Directeur général perçoit un jeton double.

Au titre de l'exercice du 16 décembre 2008 au 11 février 2009, 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.

IV. 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 mouvoir 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.

3. Points ayant justifié une attention particulière

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 ont été mis en dépôt dans une des principales banques françaises jusqu'à leur transfert, à la date de clôture, dans une étude notariale où ils étaient en attente d'investissement.
- 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 spécialisés 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.

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

La Société ayant investi sa trésorerie dans sa filiale CFI-Image, son résultat social est désormais tributaire-toutes choses égales d'ailleurs-des distributions de dividendes de sa filiale, précision étant faite que l'une et l'autre sociétés sont soumises aux obligations de distribution du régime SIIC.

5. Régime SIIC

CFI-Compagnie Foncière Internationale est soumise au régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC »), lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sous réserve du respect de certaines obligations. A ce titre, CFI-Compagnie Foncière Internationale est notamment tenue à une obligation de distribution d'une part importante des profits qu'elle réalise.

Si la Société ne respectait pas ces obligations, elle serait assujettie à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, ce qui aurait un impact négatif sur ses activités et ses résultats.

De même, en cas d'atteinte par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert du seuil de 60% du capital ou des droits de vote, CFI-Compagnie Foncière Internationale perdrait son statut de SIIC.

En outre, la Société pourrait faire face à une charge d'impôt supplémentaire de 20% en cas de versement de dividendes exonérés à un actionnaire non soumis à l'impôt sur les sociétés ou un impôt équivalent et disposant d'au moins 10% de son capital, si CFI-Compagnie Foncière Internationale n'était pas en mesure d'en faire supporter les conséquences au seul actionnaire concerné.

Enfin, la Société reste dépendante des évolutions des règles fiscales actuellement en vigueur.

6. 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.

**V. 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

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

Exercice du 16 décembre 2008 au 11 février 2009

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 du 16 décembre 2008 au 11 février 2009.

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

Il nous appartient :

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

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

Informations concernant les procédures de contrôle interne 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

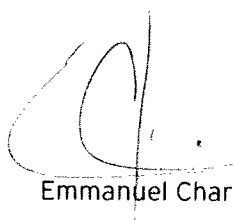
Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Paris et Paris-La Défense, le 4 mai 2009


Les Commissaires aux Comptes

ACE - AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE

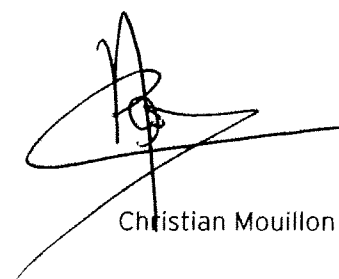
ERNST & YOUNG Audit



Emmanuel Charrier



Nathalie Cordebar



Christian Mouillon