



## **RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2011**

(Exercice du 1er janvier au 31 décembre 2011)

- Comptes consolidés;
- Comptes annuels;
- Rapport de gestion ;
- Rapport du Président sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise;
- Attestation du Président;
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés;
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels;
- Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du Président (Art. L 225-235 du Code de commerce);
- Communiqué relatif aux honoraires des commissaires aux comptes.



COMPAGNIE  
FONCIÈRE  
INTERNATIONALE

Société anonyme au capital de 25.626.720 Euros

Siège social : 72, rue du Faubourg Saint-honoré  
75008 Paris

R.C.S. Paris B 542 033 295

# **Comptes consolidés au 31 décembre 2011**

Du 1er janvier au 31 décembre 2011

I - Etat de situation financière consolidée au 31 décembre 2011

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	Comptes consolidés 31.12.2011	Comptes consolidés 31.12.2010
<b>Actifs non courants :</b>			
Immobilisations incorporelles			1
Immobilisations corporelles			224 880
Immeubles de placement (*)			
Instruments financiers dérivés			
Actifs d'impôts différés			
Autres actifs non courants		5	12
<b>Total actifs non courants</b>		<b>5</b>	<b>224 893</b>
<b>Actifs courants :</b>			
Créances clients		71	4 297
Autres actifs courants	10.1	83	469
Trésorerie et équivalents de trésorerie		463	1 889
<b>Total actifs courants</b>		<b>617</b>	<b>6 655</b>
<b>Actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>9.1</b>	<b>239 528</b>	
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>240 150</b>	<b>231 548</b>

PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	Comptes consolidés 31.12.2011	Comptes consolidés 31.12.2010
<b>Capitaux propres :</b>			
Capital	10.2	25 627	25 627
Primes		43	52
Autres réserves		39 477	30 872
Titres d'autocontrôle		-68	-71
Réévaluation des instruments financiers		-3 179	-3 036
Résultat net part du Groupe		8 278	10 149
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de CFI</b>	<b>V</b>	<b>70 178</b>	<b>63 593</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>	<b>10.5</b>	<b>61 394</b>	<b>53 553</b>
<b>Total des capitaux propres consolidés</b>		<b>131 572</b>	<b>117 146</b>
<b>Passifs non courants :</b>			
Obligations remboursables en actions (ORA) (*)			5 911
Part à long terme des dettes financières (*)			92 853
Provisions			
Impôts différés			
Instruments financiers dérivés (*)			3 196
Autres passifs non courants			1 246
<b>Total des passifs non courants</b>			<b>103 206</b>
<b>Passifs courants :</b>			
Obligations remboursables en actions (ORA) (*)			1 882
Part à court terme des dettes financières (*)			4 518
Dettes sur immobilisations (*)			205
Autres passifs courants	10.6	205	4 591
<b>Total des passifs courants</b>		<b>205</b>	<b>11 196</b>
<b>Passifs relatifs aux actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>9.1</b>	<b>108 373</b>	
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>240 150</b>	<b>231 548</b>

(\*) Les montants au 31 décembre 2011 sont transférés dans les rubriques des actifs et passifs détenus en vue de la vente

II – Etat du résultat consolidé au 31 décembre 2011

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2011

En milliers d'euros	Notes	Comptes consolidés 31.12.2011	Comptes consolidés retraités 31.12.2010	Comptes consolidés publiés 31.12.2010
<b>Activités détenues en vue de la vente</b>				
Revenus nets des immeubles		14 381	13 661	
Autres produits et charges		-332	-304	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		7 960	12 419	
Coût de l'endettement financier net		-5 168	-5 287	
<b>Résultat net des activités détenues en vue de la vente</b>	<b>9.2</b>	<b>16 841</b>	<b>20 489</b>	<b>0</b>
<b>Activités poursuivies</b>				
Revenus locatifs				13 546
Produits et charges locatives				115
Autres produits et charges sur immeubles				
<b>Revenus nets des immeubles</b>				<b>13 661</b>
Autres produits de l'activité		109	97	
Charges de personnel		-226	-226	-226
Charges externes		-365	-372	-538
Impôts et taxes		-24	-15	-36
Dotation aux amortissements et provisions		-1	-1	-1
Autres produits et charges d'exploitation		-41	-25	-45
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>-548</b>	<b>-542</b>	<b>12 815</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				12 419
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		8	4	27
Coût de l'endettement financier net		-1	0	-5 310
<b>Résultat net des activités poursuivies</b>		<b>-541</b>	<b>-538</b>	<b>19 951</b>
<b>Résultat net</b>		<b>16 300</b>	<b>19 951</b>	<b>19 951</b>
Dont part des actionnaires de CFI		8 278	10 149	10 149
Dont part revenant aux actionnaires minoritaires des filiales		8 022	9 802	9 802
<b>Résultat par action en euros (Part des actionnaires de CFI)</b>	<b>11</b>	<b>9,70</b>	<b>11,91</b>	<b>11,91</b>
<b>Résultat dilué par action (Part des actionnaires de CFI)</b>	<b>11</b>	<b>9,70</b>	<b>11,91</b>	<b>11,91</b>

Pour mieux refléter la réalité économique des opérations, les activités détenues en vue de la vente ont été classées en tête du compte de résultat dès lors qu'elles correspondent au résultat des filiales CFI Image et SCI Bordeaux-Image. Le résultat net des activités poursuivies correspond au résultat de la société mère.

**III – Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres**

En milliers d'euros	Notes	Comptes consolidés 31.12.2011	Comptes consolidés retraités 31.12.2010	Comptes consolidés publiés 31.12.2010
<b>Résultat de la période des activités détenues en vue de la vente</b>		<b>16 842</b>	<b>20 489</b>	
- Part efficace des gains et pertes sur instruments de couverture des activités détenues en vue de la vente		-151	-931	
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des activités détenues en vue de la vente</b>		<b>-151</b>	<b>-931</b>	
<b>Résultat global des activités détenues en vue de la vente</b>		<b>16 691</b>	<b>19 558</b>	
Dont				
- Dont part des actionnaires de CFI		8 676	9 803	
- Dont part des actionnaires minoritaires des filiales		8 015	9 755	

<b>Résultat de la période des activités poursuivies</b>		<b>-541</b>	<b>-538</b>	<b>19 951</b>
- Part efficace des gains et pertes sur instruments de couverture des activités poursuivies		0	0	-931
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des activités poursuivies</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-931</b>
<b>Résultat global des activités poursuivies</b>		<b>-541</b>	<b>-538</b>	<b>19 020</b>
Dont				
- Dont part des actionnaires de CFI		-541	-538	9 265
- Dont part des actionnaires minoritaires des filiales		0	0	9 755

<b>Résultat global</b>		<b>16 148</b>	<b>19 020</b>	<b>19 020</b>
Dont				
- Dont part des actionnaires de CFI		8 135	9 265	9 265
- Dont part des actionnaires minoritaires des filiales		8 015	9 755	9 755

IV - Etat des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2011

En milliers d'euros	Notes	Comptes consolidés 31.12.2011	Comptes consolidés 31.12.2010
<b>Résultat net consolidé</b>		<b>16 300</b>	<b>19 951</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions		1	1
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		-7 862	-12 419
Charges calculées		250	248
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues			
Coût de l'endettement financier net		5 161	5 283
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)</b>		<b>13 850</b>	<b>13 064</b>
Impôts courants (B)			
Variation du B.F.R. liée à l'activité (C)	12	-1 180	738
<b>Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D) = (A + B + C)</b>		<b>12 670</b>	<b>13 802</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles			-10 901
Cessions d'immobilisations			
Acquisition d'immobilisations financières			
Diminution des immobilisations financières		7	
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise			
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		-205	205
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)</b>		<b>-198</b>	<b>-10 696</b>
Augmentation et réduction de capital			
Emission emprunt obligataire CFI Image			
Achats et reventes d'actions propres		12	-11
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)		-174	-289
Encaissements liés aux emprunts			8 480
Remboursements d'emprunts et dettes financières		-6 159	-6 379
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-5 199	-5 305
Autres flux liés aux opérations de financement		-119	
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)</b>		<b>-11 639</b>	<b>-3 504</b>
<b>Variation de la trésorerie nette (D + E + F)</b>		<b>833</b>	<b>-398</b>
Trésorerie ouverture	12	1 823	2 221
Trésorerie clôture	12	2 656	1 823

V – Etat de variation des capitaux propres consolidés

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et réserves	Actions propres	Gains et pertes comptabilisés en capitaux propres	Résultat du groupe	Capitaux attribuables aux actionnaires de CFI	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires dans les filiales	Total capitaux propres
<b>Capitaux propres 31 décembre 2009</b>	<b>25 627</b>	<b>2 583</b>	<b>-59</b>	<b>-2 152</b>	<b>28 519</b>	<b>54 518</b>	<b>43 908</b>	<b>98 426</b>
Dividende versé					-179	-179	-110	-289
Affectation résultat non distribué		28 340			-28 340			
Résultat global au 31 décembre 2010				-884	10 149	9 265	9 755	19 020
Actions Propres et résultat de cession d'actions propres		1	-11			-11		-11
<b>Capitaux propres 31 décembre 2010</b>	<b>25 627</b>	<b>30 924</b>	<b>-71</b>	<b>-3 036</b>	<b>10 149</b>	<b>63 593</b>	<b>53 553</b>	<b>117 146</b>
Dividende versé					-1 562	-1 562	-174	-1 736
Affectation résultat non distribué		8 587			-8 587			
Résultat global au 31 décembre 2011				-143	8 278	8 135	8 015	16 150
Actions Propres et résultat de cession d'actions propres		9	2			12		12
<b>Capitaux propres 31 décembre 2011</b>	<b>25 627</b>	<b>39 520</b>	<b>-68</b>	<b>-3 179</b>	<b>8 278</b>	<b>70 178</b>	<b>61 394</b>	<b>131 572</b>

VI - Annexe aux comptes consolidés  
Période du 1er janvier au 31 décembre 2011

1.	INFORMATIONS GENERALES .....	9
2.	FAITS CARACTERISTIQUES.....	9
3.	CONTEXTE DE L'ELABORATION DE L'INFORMATION FINANCIERE.....	9
4.	PRINCIPES GENERAUX D'EVALUATION ET DE PREPARATION .....	10
5.	ESTIMATIONS ET JUGEMENTS .....	10
6.	PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES .....	10
6.1.	METHODES DE CONSOLIDATION .....	10
6.2.	PERIODE DE CONSOLIDATION .....	10
6.3.	PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS .....	10
6.4.	OPERATIONS RECIPROQUES.....	11
6.5.	REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES .....	11
6.6.	IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40) .....	11
6.7.	CREANCES CLIENTS ET AUTRES ACTIFS COURANTS .....	11
6.8.	ACTIFS FINANCIERS.....	11
6.9.	ACTIFS ET PASSIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE .....	12
6.10.	CAPITAUX PROPRES.....	12
6.10.1.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales .....	12
6.11.	EMPRUNTS OBLIGATAIRES REMBOURSABLES EN ACTIONS (ORA).....	13
6.12.	PASSIFS FINANCIERS.....	13
6.13.	JUSTE VALEUR DES PRODUITS DERIVES ACTIFS ET PASSIFS .....	13
6.14.	PROVISIONS .....	14
6.15.	AVANTAGES POSTERIEURS A L'EMPLOI CONSENTIS AUX SALARIES .....	14
6.16.	PAIEMENTS AU TITRE DE CONTRATS DE LOCATION .....	14
6.17.	IMPOTS.....	14
6.17.1.	Impôts sur les résultats.....	14
6.17.2.	Régime SIIC .....	14
6.18.	REVENUS LOCATIFS.....	15
6.19.	PRODUITS ET CHARGES LOCATIVES.....	15
6.20.	AUTRES PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES.....	15
6.21.	RESULTAT PAR ACTION .....	15
6.22.	SECTEURS OPERATIONNELS .....	15
6.23.	GESTION DES RISQUES.....	15
6.23.1.	Risque de marché .....	15
6.23.2.	Risque de contrepartie .....	16
6.23.3.	Risque de liquidité.....	16
6.23.4.	Risque de taux.....	16
6.23.5.	Risque de marché actions.....	16
6.23.6.	Gestion du risque de capital.....	16
7.	COMPTE DE RESULTAT RETRAITES .....	17
8.	PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	17
9.	ACTIVITES DETENUES EN VUE DE LA VENTE.....	18
9.1.	DETAIL DES ACTIFS ET PASSIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE .....	18
9.2.	ETAT DU RESULTAT DES ACTIVITES DETENUES EN VUE DE LA VENTE .....	19
9.3.	ETAT DES FLUX DE TRESORERIE DES ACTIVITES DETENUES EN VUE DE LA VENTE .....	20
9.4.	IMMEUBLES DE PLACEMENT (ACTIVITES DETENUES EN VUE DE LA VENTE) .....	21
9.5.	VARIATION DES DETTES FINANCIERES (ACTIVITES DETENUES EN VUE DE LA VENTE).....	21
9.6.	ECHÉANCES DES DETTES FINANCIERES (ACTIVITES DETENUES EN VUE DE LA VENTE).....	23
9.7.	ENDETTEMENT FINANCIER NET (ACTIVITES DETENUES EN VUE DE LA VENTE).....	23
9.8.	INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES ET GESTION DU RISQUE DE TAUX D'INTERET (ACTIVITES DETENUES EN VUE DE LA VENTE) .....	24



---

9.9.	AUTRES PASSIFS COURANTS (ACTIVITES DETENUES EN VUE DE LA VENTE) .....	25
10.	ACTIVITES POURSUIVIES.....	25
10.1.	AUTRES ACTIFS COURANTS .....	25
10.2.	COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL .....	25
10.3.	DIVIDENDE VERSE .....	25
10.4.	ACTIONS D'AUTOCONTROLE.....	25
10.5.	CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES MINORITAIRES DES FILIALES .....	26
10.6.	AUTRES PASSIFS COURANTS .....	26
11.	RESULTAT PAR ACTION .....	26
11.1.	RESULTAT PAR ACTION 2011 .....	26
11.2.	RESULTAT PAR ACTION DE L'EXERCICE 2010 .....	27
12.	DETAIL DE CERTAINS POSTES DU TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE .....	27
13.	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE.....	27
14.	ENGAGEMENTS HORS BILAN .....	28
15.	LOYERS MINIMAUX A RECEVOIR (ACTIVITES DETENUES EN VUE DE LA VENTE) .....	28
16.	EFFECTIFS.....	29
17.	INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIEES .....	29
17.1.	TERMES ET CONDITIONS DES TRANSACTIONS AVEC LES SOCIETES LIEES.....	29
17.2.	TRANSACTIONS AVEC D'AUTRES PARTIES LIEES .....	29
	REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX .....	29
	COUVERTURE D'ASSURANCE.....	29

## 1. Informations générales

La Société CFI – *Compagnie Foncière Internationale* anciennement dénommée DIDOT BOTTIN est une société dont l'objet social a été modifié pour être centré sur l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location.

La Société est cotée sur NYSE Euronext Paris. Elle est placée sous le régime fiscal des Sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) depuis le 12 février 2009.

Les comptes consolidés couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2011. Ils seront soumis pour approbation à l'Assemblée générale des actionnaires du 19 avril 2012.

## 2. Faits caractéristiques

Dans un contexte de marché qui n'a pas été favorable à la réalisation de nouvelles acquisitions répondant à ses critères, la Société s'est principalement consacrée à la gestion de son portefeuille existant.

Ainsi qu'il est expliqué plus en détail en Note 6.9, les filiales CFI Image et SCI Bordeaux-Image sont consolidées depuis le 1er janvier 2011 en faisant application de la norme IFRS 5 "Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées" en considération des options d'achat dont bénéficie le Groupe UGC qui seront exerçables du 14/02/2012 au 30/06/2014.

## 3. Contexte de l'élaboration de l'information financière

Les comptes consolidés couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2011. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration du 24 février 2012.

Le Groupe CFI applique les normes comptables internationales constituées des IFRS, des IAS et de leurs interprétations adoptées dans l'Union européenne et qui sont applicables pour l'exercice ouvert le 1er janvier 2011. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias\\_fr.htm#adopted-commission](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission)).

Les nouvelles normes, amendements et interprétations suivantes sont d'application obligatoire pour le Groupe au 31 décembre 2011:

- IAS 24 révisée : information relative aux parties liées
- IFRIC 19 Extinction des passifs financiers avec des instruments de capitaux propres
- Amendement IFRIC 14 : Paiement d'avance d'exigences de financement minimal
- Amélioration aux IFRS Mai 2010 :
  - Amendement IFRS 3 : Regroupement d'entreprises
  - Amendement IFRS 7 : Instruments financiers – information à fournir
  - Amendement IAS 1 : Présentation des états financiers
  - Amendement IFRIC 13 : Programme de fidélisation de la clientèle
  - Amendement IAS 34 : Information financière intermédiaire

Ces normes, amendements et interprétations n'ont pas d'impact significatif sur les comptes du Groupe.

Les textes adoptés par l'Union Européenne avec une date d'entrée en vigueur postérieure à celle de l'exercice sont les suivants :

- Amendement IFRS 7 : Informations à fournir – Transfert d'actifs financiers

Les textes publiés par l'IASB, non encore adoptés par l'Union Européenne, sont les suivants :

- IFRS 9 : Instrument Financiers
- IFRS 10 : Etats financiers consolidés
- IFRS 11 : Partenariats
- IFRS 12 : Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités
- IFRS 13 : Evaluation de la juste valeur

- IAS 28R (Révisée) Participations dans des entreprises associées et co-entreprises
- IAS 19 : (Révisée en 2011) Avantages du personnel
- IAS 12 : (Révisée) Recouvrement des actifs sous-jacents
- Amendement IAS 12 Impôts différés : Recouvrement des actifs sous-jacents
- Amendement IAS 19 Avantages du personnel
- IFRIC 20 : Frais de découverte engagés pendant la phase de production d'une mine à ciel ouvert

Le processus de détermination par le groupe CFI-Compagnie Foncière Internationale des impacts potentiels de l'ensemble de ces textes sur les comptes consolidés du Groupe est en cours. Le Groupe n'anticipe pas, à ce stade de l'analyse, d'impact significatif sur ses comptes consolidés.

#### **4. Principes généraux d'évaluation et de préparation**

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros.

Ils sont établis selon le principe du coût historique à l'exception des immeubles de placement et des instruments financiers détenus à des fins de transaction et des instruments financiers dérivés qui sont évalués à leur juste valeur.

#### **5. Estimations et jugements**

L'établissement de comptes consolidés dans le référentiel IFRS conduit la Direction à effectuer des estimations et à formuler des hypothèses qui affectent la valeur comptable de certains éléments d'actifs et de passifs, des produits et des charges, notamment en ce qui concerne :

- la valorisation des immeubles de placement (Cf. § 9),
- la valeur de marché des instruments dérivés.

Dans le cadre de l'application des méthodes comptables du Groupe, la Direction a fait l'hypothèse suivante dont les effets sont significatifs sur les montants comptabilisés dans les états financiers consolidés :

Contrats de location simple pour lesquels le groupe est bailleur : Le Groupe a conclu des contrats de baux commerciaux sur son portefeuille d'immeubles de placement. Il a considéré, sur la base d'une analyse des termes et conditions des conventions, qu'il conservait la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété des immeubles de placement et, en conséquence, les comptabilise comme des contrats de location simple.

La Direction revoit ses estimations et appréciations de manière continue sur la base de son expérience passée ainsi que sur des facteurs jugés raisonnables qui constituent le fondement de ses appréciations pour la valeur comptable des éléments d'actif et de passif. Les valeurs réelles pourraient différer sensiblement de ces estimations en fonction d'hypothèses ou de conditions différentes.

#### **6. Principes, règles et méthodes comptables**

##### **6.1. Méthodes de consolidation**

Les sociétés contrôlées par le Groupe, c'est-à-dire celles sur lesquelles le Groupe dispose du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir des avantages, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

La liste des sociétés consolidées est donnée en note 8 "Périmètre de consolidation".

##### **6.2. Période de consolidation**

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre établissent des comptes ou des situations intermédiaires à la même date et sur la même période que celles des comptes consolidés.

##### **6.3. Présentation des états financiers**

Les actifs et les passifs dont la maturité est inférieure à 12 mois, sont classés au bilan en actifs et passifs courants. Si leur échéance excède cette durée, ils sont classés en actifs ou passifs non courants.

Les charges au compte de résultat sont présentées selon leur nature.

Dans le tableau de flux de trésorerie, le flux net de trésorerie provenant des activités opérationnelles est obtenu suivant la méthode indirecte, selon laquelle ce flux net est obtenu à partir du résultat net corrigé des opérations non monétaires, des éléments associés aux flux nets de trésorerie liés aux activités d'investissement et de financement et de la variation du besoin en fonds de roulement.

#### **6.4. Opérations réciproques**

Les créances et les dettes, les produits, les charges et les dividendes internes résultant des transactions intragroupes sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

Toutefois, afin de préserver la cohérence des agrégats du compte de résultat, les produits et les charges intragroupe intervenant entre les activités poursuivies et les activités détenues en vue de la vente ne sont pas éliminés, étant précisé par ailleurs que ces opérations n'ont aucun caractère significatif.

#### **6.5. Regroupements d'entreprises**

Les regroupements d'entreprises sont traités selon la méthode de l'acquisition. Cette méthode implique la comptabilisation des actifs identifiables acquis, passifs repris et intérêts minoritaires des sociétés acquises par le Groupe à leur juste valeur. L'excédent de la contrepartie transférée et du montant des intérêts minoritaires sur la juste valeur à la date d'acquisition des actifs identifiables acquis et des passifs repris est inscrit en goodwill. Si la contrepartie transférée est inférieure à la juste valeur des actifs identifiables acquis et des passifs repris, il en résulte un badwill comptabilisé directement en résultat.

#### **6.6. Immeubles de placement (IAS 40)**

Les biens immobiliers détenus directement ou dans le cadre de contrats de location financement pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, sont classés en « Immeubles de placement » au bilan.

Le patrimoine immobilier est exclusivement constitué d'immeubles loués en location simple répondant à la définition des immeubles de placement.

La société a retenu l'option de comptabiliser les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur correspondant à leur valeur de marché qui doit refléter l'état réel du marché et les circonstances prévalant à chacun des arrêts semestriels ou clôtures.

Pour l'établissement des comptes intermédiaires et les clôtures annuelles les immeubles de placement sont valorisés sur la base des valeurs déterminées par un expert indépendant (CBRE).

La méthodologie retenue pour déterminer la valeur vénale des actifs immobiliers à usage de complexes cinématographiques privilégie l'actualisation des flux futurs nets sur la durée de détention, la méthode par capitalisation du revenu net au taux du marché étant toutefois calculée à titre indicatif.

Les valeurs sont retenues hors droits et hors frais. L'écart entre les justes valeurs d'une période à l'autre est enregistré en résultat.

La variation de juste valeur de chaque immeuble inscrite au compte de résultat est déterminée comme suit :

Valeur de marché  $n$  – (valeur de marché  $n-1$  + montant des travaux et dépenses capitalisés de l'exercice  $n$ ).

Les dépenses capitalisées correspondent aux prix, droits de mutation et frais d'acquisition des immeubles.

En application d'IAS 40, les immeubles de placement ne font l'objet d'aucune dépréciation ou amortissement du fait qu'ils sont évalués à leur juste valeur.

#### **6.7. Créances clients et autres actifs courants**

Les créances clients sont initialement comptabilisées à leur juste valeur puis au coût amorti.

Une dépréciation des créances clients est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction.

#### **6.8. Actifs financiers**

Lors de leur comptabilisation initiale, les actifs financiers sont inscrits au bilan à leur juste valeur, augmentée des coûts de transaction si ces actifs ne sont pas ultérieurement évalués à la juste valeur. A la date d'acquisition, le Groupe détermine, en fonction de la finalité de l'acquisition, la classification de l'actif financier dans l'une des catégories comptables prévues par la norme IAS 39. Cette classification détermine la méthode d'évaluation de l'actif financier aux clôtures ultérieures : coût amorti ou juste valeur.

Les prêts et créances sont des actifs financiers non cotés sur un marché réglementé, non dérivés et engendrant des paiements fixes ou déterminables. Ces actifs sont évalués selon la méthode du coût amorti au taux d'intérêt effectif. Cette catégorie inclut les créances clients, les créances rattachées à des participations non consolidées, les dépôts de garantie, les avances financières, les cautionnements et autres prêts et créances. Les prêts et les créances sont comptabilisés sous déduction des dépréciations pour pertes de valeur en cas de risque de non recouvrement. Les gains et pertes nets sur les prêts et créances correspondent aux produits d'intérêt et aux pertes de valeur.

Les actifs disponibles à la vente sont évalués à la juste valeur et les variations de valeur sont enregistrées directement en capitaux propres. Toutefois, en présence d'ajustements de valeur négatifs, s'il existe des faits démontrant que l'actif a subi une perte, les ajustements cumulés de valeur directement transférés en capitaux propres sont repris en résultat. La catégorie des actifs disponibles à la vente inclut principalement les titres de participation non consolidés, donnant lieu à cotation. En l'absence d'un marché actif, ces actifs sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition. Les gains ou pertes nets provenant des actifs disponibles à la vente correspondent aux dividendes, pertes de valeur et transferts en résultat des ajustements de valeur en cas de cession.

Les actifs financiers évalués en juste valeur en contrepartie du résultat comprennent d'une part les actifs financiers détenus à des fins de transaction, que le Groupe a, dès l'origine, l'intention de revendre à court terme (y compris les instruments dérivés non qualifiés de couverture) et, d'autre part, les actifs désignés à la juste valeur sur option, ce qui constitue le choix du groupe pour les équivalents de trésorerie et les autres placements. Cette option est offerte au groupe du fait de la gestion en juste valeur des titres en cause. Les variations de valeur sont comptabilisées au compte de résultat. Les actifs financiers en juste valeur en contrepartie du résultat incluent notamment les équivalents de trésorerie et les placements non qualifiés d'équivalents de trésorerie. Le résultat net sur les actifs évalués à la juste valeur par le résultat correspond aux produits d'intérêt, aux variations de juste valeur et aux plus ou moins-values de cession.

La trésorerie comprend les liquidités en comptes courants bancaires. Les équivalents de trésorerie sont des placements liquides qui ne représentent pas de risque significatif de perte de valeur. Ils ont été désignés sur option dans la catégorie des actifs évalués à la juste valeur par le résultat.

## **6.9. Actifs et passifs détenus en vue de la vente**

Conformément à la norme IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées », les actifs et passifs détenus en vue de la vente sont présentés sur des lignes séparées du bilan consolidé, sans retraitement des périodes antérieures.

Dans le contexte de la cession d'une entité dont les activités et les flux de trésorerie peuvent être clairement distingués, le résultat net des activités détenues en vue de la vente est présenté sur une ligne distincte du compte de résultat, pour l'exercice en cours et les périodes comparatives présentées.

L'application de la norme IFRS 5 s'applique tant qu'il n'y a pas de perte de contrôle.

Le Groupe a appliqué les dispositions de la norme IFRS 5 à la filiale CFI Image et par anticipation à la SCI Bordeaux Image dans un souci de cohérence de l'information financière présentée.

La perte de contrôle de ces filiales s'entend au sens d'IAS 27 dès que le Groupe UGC aura la possibilité d'exercer l'option d'achat des titres. Cette option sera exerçable du 14 février 2012 au 30 juin 2014 pour CFI Image et du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 30 juin 2014 pour la SCI Bordeaux Image. Dès que l'option d'achat sera exerçable et tant que l'option ne sera pas exercée les titres ne seront plus consolidés et ils seront inscrits à leur juste valeur dans la catégorie des actifs financiers disponibles à la vente.

## **6.10. Capitaux propres**

### ***6.10.1. Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales***

Les capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales correspondent d'une part aux droits liés à la part du Groupe UGC dans le capital de la filiale CFI-Image. Ils sont toutefois calculés en tenant compte des droits des minoritaires dans les capitaux propres de CFI-Image après remboursement des

obligations remboursables en actions. Dans l'hypothèse où le remboursement des ORA se ferait en numéraire, il est prévu que le montant qui sera remboursé sera égal à la valeur réelle des actions de la société, cette valeur réelle étant déterminée sur la base de l'actif net réévalué.

Les capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales correspondent d'autre part aux droits du Groupe UGC de 45 % dans le capital de la filiale SCI Bordeaux-Image.

#### **6.11. Emprunts obligataires remboursables en actions (ORA)**

La filiale CFI-Image a émis le 13 février 2009, 25.540.073 obligations remboursables en actions pour un montant de 25.540.073 € souscrites par UGC SA.

Les instruments financiers qui contiennent à la fois une composante de « dette financière » et une composante de « capitaux propres », tels que les obligations remboursables en actions, sont comptabilisés conformément à la norme IAS 32. La valeur comptable de l'instrument hybride est allouée entre sa composante « dette » et sa composante « capitaux propres », la part des capitaux propres étant définie comme la différence entre la juste valeur de l'instrument hybride et la juste valeur attribuée à la composante « dette ». Cette dernière correspond à la juste valeur d'une dette ayant des caractéristiques similaires mais ne comportant pas de composante « capitaux propres ». La composante « capitaux propres » est portée dans le poste « Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales ». En cas de remboursement des obligations en actions, les intérêts de CFI et d'UGC seraient respectivement de 51 et 49 % au titre de la filiale CFI-Image. Cette répartition est celle qui est reflétée dans les comptes consolidés, outre les intérêts d'UGC dans la filiale SCI Bordeaux-Image.

La composante « dette » est évaluée selon la méthode du coût amorti sur la durée de vie estimée. Les frais d'émission sont alloués proportionnellement à la composante « dette » et à la composante « capitaux propres ».

#### **6.12. Passifs financiers**

A l'exception des instruments dérivés, les passifs financiers sont initialement évalués à leur juste valeur sous déduction des coûts de transaction, puis ils sont évalués selon la méthode du coût amorti au taux d'intérêt effectif (TIE).

Compte tenu de leur maturité courte, les dettes fournisseurs et les autres dettes d'exploitation figurent au bilan à leur coût, la méthode du coût amorti au taux d'intérêt effectif aboutissant à des montants très voisins.

Les emprunts portant intérêt sont comptabilisés à l'émission à la juste valeur puis au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les frais de transaction attribuables à l'émission des emprunts viennent en diminution de la valeur du passif financier et ils sont amortis actuariellement sur la durée de vie du passif selon la méthode du TIE. Le taux d'intérêt effectif est le taux qui égalise la valeur actualisée des flux futurs estimés et le montant inscrit au bilan. Ce calcul tient compte des coûts, marges, frais de transaction, des primes et décotes.

#### **6.13. Juste valeur des produits dérivés actifs et passifs**

Les emprunts initialement émis à taux variable exposent le Groupe au risque de flux de trésorerie sur taux d'intérêt. Les emprunts initialement émis à taux fixe exposent le Groupe au risque de variation de juste valeur d'un instrument lié à l'évolution des taux d'intérêt. Conformément à sa politique de gestion de trésorerie, le Groupe ne détient, ni n'émet des instruments financiers dérivés à des fins de transactions.

Le groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité sont remplies. L'efficacité de la couverture est démontrée si les variations de flux de trésorerie de l'élément couvert sont compensées par les variations de l'instrument de couverture dans un intervalle compris entre 80 et 125 pour cent.

Dans ce cas, la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est enregistrée par contrepartie des capitaux propres, la variation de juste valeur de la partie couverte de l'élément couvert n'étant pas enregistré au bilan. La variation de valeur de la part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont repris en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash-flows futurs,...) et fondée sur des données de marché.

#### **6.14. Provisions**

Les provisions au passif du bilan représentent des dettes dont le montant ou l'échéance sont incertains. Elles sont comptabilisées en présence d'une obligation supportée par le groupe, ayant pour origine une réglementation, une obligation implicite ou des clauses contractuelles antérieures à la clôture de l'exercice et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation. Elles sont évaluées pour le montant estimé du décaissement. Compte tenu de l'effet non significatif de leur actualisation financière, celle-ci n'a pas été pratiquée.

Les provisions non courantes correspondent aux provisions dont l'échéance est généralement supérieure à un an. Les provisions courantes correspondent aux provisions directement liées au cycle d'exploitation propre à chaque activité, quelle que soit leur échéance estimée, ainsi que les autres provisions dont l'échéance est inférieure à un an.

#### **6.15. Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés**

Les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies consentis aux salariés du groupe sont constitués par des indemnités de fin de carrière versées à la date du départ à la retraite. En raison du nombre très faible de salariés et de leur prise d'emploi récente, ces indemnités ne sont pas significatives et ne sont pas comptabilisées.

Il est rappelé que les retraites des salariés du groupe sont versées par des organismes nationaux de retraite fonctionnant par répartition. Le Groupe estimant n'avoir aucune obligation au-delà de celle d'avoir à verser les cotisations à ces organismes, celles-ci sont enregistrées en charge de périodes au titre desquelles elles sont appelées.

#### **6.16. Paiements au titre de contrats de location**

Les paiements au titre de contrats de location simple sont comptabilisés en charges sur une base linéaire sur la durée du contrat de location.

#### **6.17. Impôts**

##### ***6.17.1. Impôts sur les résultats***

L'impôt sur les résultats (charge ou produit) comprend la charge (le produit) d'impôt à payer au titre de chaque exercice et la charge (le produit) d'impôt différé. L'impôt sur les résultats est comptabilisé en résultat. Toutefois, s'il se rattache à des éléments qui sont comptabilisés directement en capitaux propres, il est comptabilisé en capitaux propres.

Les impôts différés sont constatés selon la méthode du report variable sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales. Ils sont calculés selon la réglementation et les taux d'imposition qui ont été votés ou annoncés en date de clôture et compte tenu du statut fiscal de la société à la date d'arrêt des comptes. La Société a calculé les impôts différés au taux de 33,33 %. Les actifs d'impôts différés ne sont comptabilisés que si leur récupération est probable. Les montants ainsi déterminés ne sont pas actualisés conformément aux dispositions d'IAS 12. Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés actifs et passifs sont compensés par entité fiscale.

##### ***6.17.2. Régime SIIC***

La société a opté à compter du 12 février 2009 pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) de l'article 208 C II du code général des impôts. Cette option a également été prise à la même date par la filiale CFI-Image détenue à 95% et soumise à l'impôt sur les sociétés.

L'option pour le régime SIIC a pour effet d'exonérer d'impôt sur les sociétés la fraction des bénéfices provenant essentiellement :

- de la location d'immeuble ou de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail,

- des plus-values de cession d'immeubles ou de droits afférents à un contrat de crédit-bail,
- des plus-values de cession de titres de sociétés de personnes ayant un objet identique,
- des quotes-parts de bénéfice dans les sociétés de personnes ayant un objet identique,
- des dividendes versés par des filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le même régime.

En contrepartie, les SIIC et leurs filiales soumises au régime SIIC sont tenues de distribuer :

- 85 % des bénéfices provenant des revenus locatifs, avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- 50 % des plus-values provenant de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du code général des impôts et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime, les plus-values devant être distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- 100 % des dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime, avant la fin de l'exercice suivant celui de leur perception.

L'obligation de distribution est plafonnée au montant du bénéfice comptable ou du bénéfice fiscal si ce dernier est moins élevé.

### **6.18. Revenus locatifs**

Les revenus locatifs sur immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location en cours.

### **6.19. Produits et charges locatives**

Le cas échéant, les charges locatives refacturées sont présentées nettes des refacturations faites aux locataires et ne sont pas présentées séparément dans le compte de résultat.

### **6.20. Autres produits et charges sur immeubles**

Les autres produits sur immeubles correspondent aux produits qui ne peuvent être qualifiés de loyer ou de charges locatives refacturées.

Les autres charges sur immeubles correspondent aux frais de contentieux, créances douteuses, et charges de travaux n'ayant pas la nature de charges locatives.

### **6.21. Résultat par action**

Le résultat net par action (avant dilution) est calculé en faisant le rapport entre le résultat net part du groupe de l'exercice et le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice (Cf. calcul détaillé § 11).

Le résultat net dilué par action prend en compte les actions en circulation et les instruments financiers donnant un accès différé au capital du groupe en ayant un effet de dilution. L'effet dilutif est calculé selon la méthode du "rachat d'actions" selon laquelle le nombre théorique d'actions qui serait émis avec une contrepartie au prix du marché (moyenne des cours de l'action CFI) vient en diminution du nombre d'actions résultant de l'exercice des droits.

Les actions d'autocontrôle sont déduites du nombre moyen pondéré d'actions en circulation qui sert de base au calcul du résultat net par action (avant et après dilution).

### **6.22. Secteurs opérationnels**

La société n'a pas identifié de secteurs opérationnels distincts dans la mesure où son activité est centrée sur l'investissement immobilier, notamment l'exploitation d'immeubles de placement qui génèrent des produits locatifs et que le Groupe n'a pas d'autres produits ou services pouvant être assimilés à une autre composante de l'entité.

### **6.23. Gestion des risques**

#### **6.23.1. Risque de marché**

L'ensemble des baux commerciaux conclus avec UGC Ciné Cité ont été conclus sur une durée ferme de 12 ans à compter du 13 février 2009 moyennant un loyer net de toutes charges comportant un minimum garanti



bénéficiant d'une indexation contractuelle de 2 % en 2010 et 2011(2011 et 2012 pour la SCI Bordeaux Image) puis indexé sur l'indice des loyers commerciaux (ILC).

La valeur du portefeuille immobilier dépend de nombreux facteurs dont certains évoluent en fonction de l'environnement économique général. En particulier, une hausse des taux d'intérêt peut se traduire par une augmentation des taux utilisés pour actualiser les cash-flow futurs ou des taux de rendement appliqués par les experts immobiliers pour capitaliser les loyers et une baisse corrélative des valeurs d'expertise.

#### **6.23.2. Risque de contrepartie**

Les locataires sont des filiales de la société UGC ne présentant pas de risque significatif quant à leur solvabilité.

La mise en place de produits dérivés (swaps) pour limiter le risque de taux expose le Groupe à une éventuelle défaillance d'une contrepartie qui conduirait à remplacer les opérations de couverture existantes par de nouvelles couvertures au taux de marché. Ce risque est toutefois limité du fait que les opérations de couverture sont réalisées avec des institutions financières de premier plan.

Les placements de trésorerie sont effectués sur des supports monétaires émis par des institutions financières présentant un risque de contrepartie très faible.

#### **6.23.3. Risque de liquidité**

Une gestion prudente du risque de liquidité implique de maintenir un niveau suffisant de liquidités et de valeurs mobilières, d'avoir la capacité de générer des flux de loyers, de faire remonter des dividendes ou de lever des fonds. Le risque de liquidité est considéré maîtrisé par le Groupe.

#### **6.23.4. Risque de taux**

La Société est exposée aux effets des fluctuations des taux d'intérêt de marché sur le montant des emprunts à taux variable. Ce risque est largement couvert par la mise en place d'instruments financiers dérivés.

#### **6.23.5. Risque de marché actions**

La Société détient un certain nombre de ses propres actions en autocontrôle dans le cadre d'un contrat de liquidité géré par un prestataire de services en investissement.

Ce nombre d'actions est toutefois non significatif et la sensibilité de la société à la variation du cours de bourse via l'impact de celui-ci sur les capitaux propres est donc quasi nul.

#### **6.23.6. Gestion du risque de capital**

La gestion du capital du Groupe vise à conserver un équilibre prudent entre le montant des fonds propres et celui de l'endettement financier net, la répartition pouvant cependant varier selon les caractéristiques des projets d'investissement et les conditions de marché.

## 7. Comptes de résultat retraités

En application de la norme IFRS 5 les activités de CFI Image et de la SCI Bordeaux-Image sont présentées séparément des activités poursuivies dans l'état du résultat consolidé.

Les périodes antérieures comparatives ont été retraitées et l'incidence des retraitements effectués se présentent comme suit :

Retraitements du compte de résultat consolidé	31.12.2010 publié	Annulation élimination intra groupe	IFRS 5	31.12.2010 retraité
<b>Activités détenues en vue de la vente</b>				
Revenus nets des immeubles			13 661	13 661
Autres produits et charges			-304	-304
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			12 419	12 419
Coût de l'endettement financier net			-5 287	-5 287
<b>Résultat net des activités détenues en vue de la vente</b>			<b>20 489</b>	<b>20 489</b>
<b>Activités poursuivies</b>				
Revenus nets des immeubles	13 661		-13 661	
Autres produits de l'activité		97		97
Charges de personnel	-226			-226
Charges externes	-538	-117	282	-373
Impôts et taxes	-37		22	-15
Dotations aux amortissements et provisions	-1			-1
Autres produits et charges d'exploitation	-44	20		-24
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	12 419		-12 419	
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	27		-23	4
Coût de l'endettement financier brut	-5 310		5 310	
<b>Résultat net des activités poursuivies</b>	<b>19 951</b>		<b>-20 489</b>	<b>-538</b>
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>19 951</b>			<b>19 951</b>

## 8. Périmètre de consolidation

Forme	Sociétés	N° SIREN	Pays	Siège social	% Détenion	% Intérêt (*Hors ORA)	Périodes prise en compte au 31.12.2011	Périodes prise en compte au 31.12.2010
SA	CFI	542 033 295	France	Paris	Mère	Mère	01/01/2011 au 31/12/2011	01/01/2010 au 31/12/2010
SAS	CFI Image	508 559 069	France	Paris	95,00%	95,00%	01/01/2011 au 31/12/2011	01/01/2010 au 31/12/2010
SCI	Bordeaux- Image	523 345 163	France	Paris	55,00%	55,00%	01/01/2011 au 31/12/2011	22/06/2010 au 31/12/2010

\*Hors ORA : Voir note 6.10

Le siège social des deux filiales est situé à la même adresse que CFI : 72, rue du Faubourg Saint-honoré 75008 Paris

## 9. Activités détenues en vue de la vente

Les activités détenues en vue de la vente concernent l'activité de CFI Image et celle de la SCI Bordeaux-Image dont les titres font l'objet d'une option d'achat exercable par le Groupe UGC du 14/02/2012 au 30/06/2014 pour CFI Image et du 01/01/2013 au 30/06/2014 pour la SCI Bordeaux-Image.

### 9.1. Détail des actifs et passifs détenus en vue de la vente

Actifs détenus en vue de la vente (En milliers d'Euros)	Notes	Comptes consolidés 31.12.2011	Montants au 1er janvier 2011
<b>Actifs</b>			
Immeubles de placement	9.4	232 840	224 880
Instruments financiers dérivés	9.8	21	
Autres actifs non courants			7
Créances clients		4 413	4 297
Autres actifs courants		60	326
Trésorerie et équivalents de trésorerie		2 194	1 883
<b>Total des actifs détenus en vue de la vente</b>		<b>239 528</b>	<b>231 393</b>

Passifs relatifs aux actifs détenus en vue de la vente (En milliers d'Euros)	Notes	Comptes consolidés 31.12.2011	Montants au 1er janvier 2011
<b>Passifs</b>			
Part long terme obligations remboursables en actions (ORA)	9.5	4 086	5 911
Part à long terme des dettes financières	9.5	88 651	92 853
Instruments financiers dérivés	9.8	3 347	3 196
Part court terme Obligations remboursables en actions (ORA)	9.5	1 963	1 882
Part à court terme des dettes financières	9.5	4 453	4 486
Autres passifs courants	9.9	5 873	5 988
<b>Total des passifs relatifs aux actifs détenus en vue de la vente</b>		<b>108 373</b>	<b>114 316</b>

## 9.2. Etat du résultat des activités détenues en vue de la vente

Etat du résultat des activités détenues en vue de la vente (En milliers d'euros)	31.12.2011	Retraité 31.12.2010
Revenus locatifs	14 260	13 546
Produits et charges locatives	121	115
Autres produits et charges sur immeubles		
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>14 381</b>	<b>13 661</b>
Autres produits de l'activité		
Charges de personnel		
Charges externes	-295	-271
Impôts et taxes	-43	-54
Dotations aux amortissements et provisions		
Autres produits et charges d'exploitation	6	20
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>14 049</b>	<b>13 356</b>
Résultat des cessions		
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	7 960	12 419
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>22 009</b>	<b>25 775</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	47	23
Coût de l'endettement financier brut	-5 215	-5 310
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-5 168</b>	<b>-5 287</b>
Autres produits et charges financiers		
Charge ou produit d'impôt		
<b>Résultat net des activités détenues en vue de la vente</b>	<b>16 841</b>	<b>20 488</b>

### 9.3. Etat des flux de trésorerie des activités détenues en vue de la vente

Etat des flux de trésorerie des activités détenues en vue de la vente (En milliers d'euros)	31.12.2011	Retraité 31.12.2010
<b>Résultat net consolidé (y compris résultat des actionnaires minoritaires des filiales)</b>	<b>16 841</b>	<b>20 489</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions		
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	-7 861	-12 419
Charges calculées	250	248
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues		
Coût de l'endettement financier net	5 168	5 287
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)</b>	<b>14 398</b>	<b>13 605</b>
Impôts courants (B)		
Variation du B.F.R. liée à l'activité (C)	266	2 490
<b>Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D) = (A + B + C)</b>	<b>14 664</b>	<b>16 095</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-10 901
Cessions d'immobilisations		
Acquisition d'immobilisations financières		0
Diminution des immobilisations financières	7	
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise		
Variation des dettes sur achat d'immobilisations	-229	229
Autres flux liés aux opérations d'investissement		
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)</b>	<b>-222</b>	<b>-10 672</b>
Augmentation et réduction de capital		
Emission de titres donnant accès au capital de CFI Image		
Emission emprunt obligataire CFI Image		
Achats et reventes d'actions propres		
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)	-2 614	-2 201
Encaissements liés aux emprunts		8 480
Remboursements d'emprunts et dettes financières	-6 159	-6 379
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers	-5 206	-5 309
Autres flux liés aux opérations de financement	-119	
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)</b>	<b>-14 098</b>	<b>-5 409</b>
<b>Variation de la trésorerie nette (D + E + F)</b>	<b>344</b>	<b>14</b>
<b>Trésorerie ouverture</b>	<b>1 849</b>	<b>1 835</b>
<b>Trésorerie clôture</b>	<b>2 193</b>	<b>1 849</b>

#### 9.4. Immeubles de placement (activités détenues en vue de la vente)

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 31.12.11	Immeubles de placement 01.01.11
<b>Valeur à l'ouverture</b>	<b>224 880</b>	<b>201 560</b>
Acquisitions d'immeubles détenus en propre		10 901
Variation de juste valeur	7 960	12 419
<b>Valeur à la clôture</b>	<b>232 840</b>	<b>224 880</b>

Au 31 décembre 2011, la valeur de marché expertisée par CB Richard Ellis, ressort à 232,8 M€ hors frais et droits. Cette évaluation, fondée sur la méthode de l'actualisation des cash-flows futurs retenue par l'expert indépendant, s'appuie sur le profil du portefeuille résultant des accords avec le preneur, en particulier la signature, concomitamment à l'acquisition, de baux de type « investisseur » pour une durée ferme de douze ans.

Le taux moyen d'actualisation retenu pour l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement est de 6,72 %. La sensibilité de la valeur à une variation de +/-0,50% du taux d'actualisation (méthode par DCF) est de +/- 4% sur la valeur vénale du portefeuille.

#### 9.5. Variation des dettes financières (activités détenues en vue de la vente)

(En milliers d'euros)	Montant au 1er janvier 2011	Augmentation	Diminution	Virements poste à poste	Montant au 31.12.2011
<b>ORA (Part dette long terme)</b>	<b>5 911</b>			<b>-1 825</b>	<b>4 086</b>
Emprunts	93 640			-4 452	89 188
Frais d'émission emprunt (a)	-787			250	-537
<b>Dettes financières à long et moyen terme</b>	<b>92 853</b>			<b>-4 202</b>	<b>88 651</b>
ORA (Part dette court terme)	1 707		-1 707	1 825	1 825
Intérêts courus sur ORA	176	138	-176		138
<b>ORA (Part dette court terme)</b>	<b>1 883</b>	<b>138</b>	<b>-1 883</b>	<b>1 825</b>	<b>1 963</b>
Emprunts	4 452		-4 452	4 452	4 452
Intérêts courus emprunts					
Concours bancaires	34		-34		
Intérêts courus concours bancaires	1	1	-1		1
<b>Dettes financières à court terme</b>	<b>4 487</b>	<b>1</b>	<b>-4 487</b>	<b>4 452</b>	<b>4 453</b>
<b>Total dettes financières brutes</b>	<b>105 134</b>	<b>139</b>	<b>-6 370</b>	<b>250</b>	<b>99 153</b>

(a) Reclassement des frais d'émission d'emprunt en minoration de la dette d'emprunt et reprise partielle en charge selon les modalités définies de façon à ce que la charge financière corresponde au taux d'intérêt effectif de l'emprunt.

Dans le cadre du financement des acquisitions réalisées en 2009, la filiale CFI-Image a émis le 13 février 2009, 25.540.073 obligations remboursables en actions pour un montant de 25.540 K€ souscrites par UGC SA. La valeur comptable de cet emprunt obligataire est alloué entre une composante « dette financière » pour le montant actualisé des coupons à payer, soit 9.491 K€, et une composante « fonds propres » inscrite au poste « Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales » pour un montant de 16.049 K€.

Ces obligations viennent à échéance le 31 décembre 2023.

Ces obligations sont notamment remboursables :

- Soit en actions à l'échéance ou à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2014 à la seule convenance de l'émetteur.
- Soit en numéraire avant le 30 juin 2014 : (i) à l'initiative de l'émetteur et avec l'accord du porteur, le remboursement en numéraire étant déterminé sur la base de l'actif net réévalué de CFI-Image établi sur la base de la comptabilité sociale en supposant les ORA intégralement remboursées en actions à la date du remboursement. (ii) à l'initiative des porteurs d'ORA dans des cas très spécifiques tels que situation liquidative ou défaut de paiement.

De 2009 à 2011, elles portent intérêt à un taux contractuel compris entre 7,75 % et 8,06 % par an. A partir de 2012, ce taux est indexé sur l'indice INSEE des loyers commerciaux.

Ce coupon est toutefois :

- limité à un coupon maximum égal au moins élevé des deux montants suivants :
  - 6% de la valeur nominale de l'obligation par période d'intérêt semestriel,
  - 55% du montant du résultat net comptable par action, avant comptabilisation du coupon.
- au moins égal à un coupon minimum de 0.75% par semestre de la valeur nominale de l'obligation.

La part « dette » de l'emprunt obligataire a été déterminée sur la base des coupons à payer par l'émetteur jusqu'à la date où il dispose de la possibilité de rembourser les obligations en actions à sa seule convenance, soit jusqu'au 30 juin 2014. Ces coupons enregistrés en dettes financières courantes et non courantes ont été calculés au taux contractuel en retenant l'hypothèse d'une variation annuelle de l'ILC de 2% et en retenant un taux d'actualisation de 4,46 % (TMO 2<sup>ème</sup> semestre 2008). La différence entre le montant notionnel de l'emprunt obligataire et le montant de la dette ainsi calculée a été inscrite au poste « Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales ».

Le paiement des coupons est enregistré pour partie en remboursement de la dette inscrite au passif et pour l'autre en intérêts de cette dette. Cette dette a été considérée comme un emprunt à taux fixe de 4,46 % sur une durée de 5,5 ans dont les échéances correspondent aux coupons prévisionnels à verser sur cette période.

La filiale CFI-Image a conclu le 13 février 2009 avec un syndicat de banques dont Crédit Agricole - CIB est l'arrangeur, un contrat d'emprunt d'une durée de cinq ans pour un montant de 98 000 000 €.

Ce contrat de crédit est rémunéré par un intérêt égal à l'Euribor 3 mois majoré d'une marge variable, étant précisé que le risque de taux d'intérêt est intégralement couvert par la souscription d'un swap taux fixe contre taux variable. Le taux fixe qui résulte de ce swap est figé à 2,95 % sur la durée de l'emprunt.

Ce crédit est assorti d'intérêts payables trimestriellement à terme échu.

Ce prêt est garanti par un privilège de prêteur de deniers et par des promesses d'affectations hypothécaires. Par ailleurs conformément à une convention de subordination conclue entre la société, UGC Ciné Cité et les banques prêteuses, ces dernières ont la qualité de créanciers prioritaires.

Le contrat d'emprunt engage la société à respecter les covenants suivants :

- LTV < 60 %, DSCR > 120 %, ICR > 200 %,

LTV : Emprunts et dettes bancaires / Valeur de marché des actifs immobiliers

DSCR : Revenu locatif net, minoré des distributions SIIC prévues, majoré de la trésorerie disponible / Echéances liées aux emprunts (Ratio calculé trimestriellement sur une base prévisionnelle)

ICR : Revenu locatif net / Intérêts liées aux emprunts

Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2011.

Dans le cadre du financement de l'acquisition de l'actif immobilier UGC Bordeaux, la SCI Bordeaux-Image a, par ailleurs, souscrit en 2010 un emprunt de 8 millions d'euros sur une durée de 5 ans. Cet emprunt n'est pas assorti de covenants mais il est garanti par des sûretés réelles. Le risque de taux d'intérêt a été couvert en 2011 par la souscription d'un CAP garantissant un taux plafond de 3 % à barrière désactivante à 7 %.

### 9.6. Echéances des dettes financières (activités détenues en vue de la vente)

(En milliers d'euros)	31/12/2011	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	01/01/2011
ORA	5 911	1 825	4 086		7 617
Emprunts	93 640	4 452	89 188		98 092
Location-financement					
<b>Sous-total</b>	<b>99 551</b>	<b>6 277</b>	<b>93 274</b>		<b>105 709</b>
Frais d'émission emprunt (a)	-537				-787
Concours bancaires					34
Intérêts courus	138	138			176
<b>Dettes financières</b>	<b>99 152</b>	<b>6 415</b>	<b>93 274</b>		<b>105 132</b>

(a) Les frais d'émission d'emprunt comptabilisés en diminution du poste « Part long terme des dettes financières » ont été décaissés en 2009 et 2010 et ne sont donc pas ventilés dans les échéances futures.

Les échéances des passifs financiers incluant les intérêts jusqu'aux termes des contrats se présentent comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2011	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	31/12/2009
ORA	6 328	2 068	4 260		10 344
Emprunts	103 362	9 013	94 349		112 253
<b>Sous-total</b>	<b>109 690</b>	<b>11 081</b>	<b>98 609</b>		<b>122 597</b>
Frais d'émission emprunt (a)	-537				-1 015
Concours bancaires	34	34			
Intérêts courus	138	138			198
<b>Dettes financières</b>	<b>109 325</b>	<b>11 253</b>	<b>98 609</b>		<b>121 780</b>

Les intérêts sur les ORA ont été calculés au taux fixe de 4,46 % (TMO à la date de souscription) et les intérêts de l'emprunt ont été calculés au taux fixe de 4,95 % (swap + marge) et au taux Euribor de 2,26 % pour l'emprunt de huit millions d'euros à taux variable couvert par un CAP.

Le 13 février 2014, la société CFI Image devra rembourser la dernière échéance du premier emprunt pour un montant de 78 millions d'euros et le 30 juin 2015, la SCI Bordeaux-Image devra rembourser la dernière échéance du 2<sup>ème</sup> emprunt dont le montant s'élèvera à 6 millions d'euros. Ces échéances seront couvertes par un refinancement ou par prélèvement sur le prix de cession d'actifs immobiliers.

### 9.7. Endettement financier net (activités détenues en vue de la vente)

L'endettement financier net est constitué de l'endettement financier brut diminué de la trésorerie nette.

(En milliers d'euros)	31/12/2011	01/01/2011
Dettes financières brutes	99 152	105 132
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-2 194	-1 883
<b>Endettement financier net</b>	<b>96 958</b>	<b>103 249</b>



### 9.8. Instruments financiers dérivés et gestion du risque de taux d'intérêt (activités détenues en vue de la vente)

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour gérer et réduire son exposition nette aux fluctuations des taux d'intérêt.

(En milliers d'euros)	Juste valeur à l'ouverture	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	Juste valeur à la clôture
Swaps de taux, payeur fixe	-3 196		-151	-3 347
<b>Total instruments de couverture de flux de trésorerie</b>	<b>-3 196</b>		<b>-151</b>	<b>-3 347</b>

Le Groupe a conclu un swap d'intérêt taux fixe contre taux variable portant sur un montant initial de 98 millions d'euros. Ce swap permet de neutraliser l'impact de la volatilité des flux de trésorerie futurs liés aux paiements d'intérêts relatifs aux emprunts à taux variable. Selon les termes de ce swap, le Groupe paie des taux d'intérêt fixes précisés ci-dessous et reçoit des intérêts variables calculés d'après l'Euribor 3 mois sur les montants du principal couvert.

Ce swap présente les caractéristiques suivantes :

- Swap de taux fixe contre Euribor 3 mois à effet du 11 février 2009 pour couvrir un montant de 98 M€ dont les échéances sont strictement identiques à l'emprunt de même montant dont la dernière échéance est fixée au 13 février 2014. Le taux fixe de ce swap est de 2,95 %.

Le swap est comptabilisé en juste valeur par les capitaux propres. Cette juste valeur est de niveau 2 (Juste valeur justifiée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires et non basée sur des données de marchés observables).

(En milliers d'euros)	Juste valeur à l'ouverture	Prime payé	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	Juste valeur à la clôture
CAP Bordeaux Image		119	-98		21
<b>Total instruments de couverture de flux de trésorerie</b>		<b>119</b>	<b>-98</b>		<b>21</b>

Le Groupe a conclu un CAP d'intérêt taux fixe contre taux variable portant sur un montant initial de 7,7 millions d'euros à effet du 31 mars 2011. Les CAP sont des options permettant de limiter la hausse d'un taux variable à un taux plafond.

Selon les termes de ce CAP, les intérêts à taux variables bénéficient d'un taux plafond de 3 % avec une barrière désactivante à 7 %.

Les échéances de cette couverture sont strictement identiques à l'emprunt de même montant dont la dernière échéance est fixée au 30 juin 2015.

La juste valeur du CAP est de niveau 2 (Juste valeur justifiée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires et non basée sur des données de marchés observables).

### 9.9. Autres passifs courants (activités détenues en vue de la vente)

(En euros)	Montant au 31.12.2011	Montant au 1er janvier 2011
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	187	199
Dettes sur achat d'immobilisations		229
Dettes fiscales	726	705
Dette envers le Groupe UGC	1 255	1 241
Autres dettes courantes	22	22
Produits constatés d'avance	3 683	3 592
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>5 873</b>	<b>5 988</b>

## 10. Activités poursuivies

### 10.1. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2011	Montant au 31.12.2010
Créances fiscales et sociales	68	210
Autres créances d'exploitation		242
Charges constatées d'avance	15	17
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>83</b>	<b>469</b>

### 10.2. Composition du capital social

(En euros)	Nombre d'actions	Valeur nominale	Montant du capital
Capital	854 224	30	25 626 720

### 10.3. Dividende versé

Un dividende de 0,21 € par action a été versé au titre de l'exercice 2010 et un dividende de 1,83 € par action a été mis en paiement le 27 juillet 2011.

### 10.4. Actions d'autocontrôle

(En milliers d'euros)	Montant à la clôture	Montant à l'ouverture	Variation	Résultat net de cession
Coût d'acquisition	68	71	-2	9
Nombre de titres d'autocontrôle	1 545	1 706	-161	

Ces actions sont détenues dans le cadre d'un Contrat de liquidité, conforme à la Charte de déontologie de l'AMAFI agréée par l'AMF, confié à un prestataire de services en investissement. A la date du 30 décembre 2011, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 1.545 titres et 47 milliers d'euros de disponibilités.

### 10.5. Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2011	Montant au 31.12.2010
Part fonds propres de l'ORA	16 049	16 049
Part des minoritaires dans les capitaux propres	45 345	37 504
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>61 394</b>	<b>53 553</b>

Les capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales correspondent aux intérêts d'UGC dans CFI-Image et dans SCI Bordeaux-Image.

### 10.6. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2011	Montant au 31.12.2010
Prêts d'associés minoritaires		1 246
<b>Total autres passifs non courants</b>		<b>1 246</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	105	174
Dettes fiscales	16	730
Dettes sociales	40	37
Dettes envers CFI		
Dettes envers le Groupe UGC		
Dividende à payer	4	
Autres dettes courantes	40	57
Produits constatés d'avance		3 593
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>205</b>	<b>4 591</b>

## 11. Résultat par action

Le résultat par action se ventile comme suit entre les activités poursuivies et les activités détenues en vue de la vente :

### 11.1. Résultat par action 2011

Ventilation du résultat par action entre : Activités poursuivies et activités détenues en vue de la vente	Résultat net de l'ensemble consolidé	Résultat des activités détenues en vue de la vente	Résultat des activités poursuivies
Résultat de l'exercice 2011	16 300	16 842	-541
<b>Dont part des actionnaires de CFI (A)</b>	<b>8 278</b>	<b>8 819</b>	<b>-541</b>
Dont part revenant aux actionnaires minoritaires des filiales	8 022	8 022	
Nombre d'actions	854 224	854 224	854 224
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	-1 112	-1 112	-1 112
Nombre d'actions pondéré (B)	853 112	853 112	853 112
<b>Résultat par action en euros (Part des actionnaires de CFI) (A/B)</b>	<b>9,70</b>	<b>10,34</b>	<b>-0,63</b>
<b>Résultat dilué par action (Part des actionnaires de CFI)</b>	<b>9,70</b>	<b>10,34</b>	<b>-0,63</b>

En l'absence d'instruments financiers dilutifs, le résultat dilué par action est égal au résultat par action.

## 11.2. Résultat par action de l'exercice 2010

Ventilation du résultat par action entre : Activités poursuivies et activités détenues en vue de la vente	Résultat net de l'ensemble consolidé	Résultat des activités détenues en vue de la vente	Résultat des activités poursuivies
Résultat de l'exercice 2010	19 951	20 489	-538
<b>Dont part des actionnaires de CFI (A)</b>	<b>10 149</b>	<b>10 687</b>	<b>-538</b>
Dont part revenant aux actionnaires minoritaires des filiales	9 802	9 802	
Nombre d'actions	854 224	854 224	854 224
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	-1 941	-1 941	-1 941
Nombre d'actions pondéré (B)	852 283	852 283	852 283
<b>Résultat par action en euros (Part des actionnaires de CFI) (A/B)</b>	<b>11,91</b>	<b>12,54</b>	<b>-0,63</b>
<b>Résultat dilué par action (Part des actionnaires de CFI)</b>	<b>11,91</b>	<b>12,54</b>	<b>-0,63</b>

## 12. Détail de certains postes du tableau des flux de trésorerie

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Trésorerie et équivalent de trésorerie	463	6
Concours bancaires et intérêts courus		-32
<b>Trésorerie des activités poursuivies</b>	<b>463</b>	<b>-26</b>
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2 194	1 883
Concours bancaires et intérêts courus	-1	-34
<b>Trésorerie des activités détenues en vue de la vente</b>	<b>2 193</b>	<b>1 849</b>
<b>Trésorerie du tableau des flux de trésorerie</b>	<b>2 656</b>	<b>1 823</b>

(En milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Créances clients	-186	-337
Autres actifs courants	-2 769	-354
Autres passifs	1 775	1 429
<b>Variation du BFR</b>	<b>-1 180</b>	<b>738</b>

## 13. Evènements postérieurs à la clôture

La période d'exercice de l'option d'achat consentie à UGC sur les titres de la filiale CFI Image est ouverte depuis le 14 février 2012. La note 6.9 de l'annexe en décrit les impacts comptables.

## 14. Engagements hors bilan

### Engagements reçus :

- La société CFI Image a reçu des engagements locatifs de la part des locataires sous forme de périodes fermes de 12 ans.
- La société CFI Image a reçu des garanties sous forme de caution bancaire des preneurs pour un montant de 3.338 K€.
- La société SCI Bordeaux Image a reçu des garanties sous forme de caution bancaire des preneurs pour un montant de 225 K€.

### Engagements donnés :

- CFI-Image a consenti, en garantie de l'emprunt bancaire de 98.000.000 € en principal, des privilèges de prêteur de deniers à concurrence de 83 280 300 €, ainsi que des hypothèques conventionnelles à hauteur de 24.519.700 € incluant la garantie du contrat de couverture de taux, ces derniers montants étant augmentés de tous frais, intérêts et accessoires évalués forfaitairement à 10%. Ces sûretés sont complétées par le nantissement des comptes de CFI-Image et la cession DAILLY de ses créances ainsi que par le nantissement par CFI des actions de sa filiale
- SCI Bordeaux-Image a consenti, en garantie de l'emprunt bancaire de 8.000.000 € en principal, des privilèges de prêteur de deniers à concurrence de 3 235 915 €, ainsi qu'une promesse d'hypothèque à hauteur de 4.764.085 €, ces derniers montants étant augmentés de tous frais, intérêts et accessoires évalués forfaitairement à 15%. Ces sûretés sont complétées par le nantissement des comptes de SCI Bordeaux-Image et la cession DAILLY de ses créances ainsi que par le nantissement par CFI des parts de sa filiale
- Les accords conclus entre CFI et UGC relativement aux titres CFI Image d'une part, et les statuts de la SCI Bordeaux Image d'autre part, comportent des clauses usuelles visant à assurer la liquidité des participations des actionnaires(ou associés) : droit de premier refus, de sortie conjointe totale et de cession forcée.

En outre, CFI a consenti à UGC des options d'achat portant sur l'intégralité des titres CFI Image et SCI Bordeaux Image, exerçables à l'initiative du groupe UGC, sous certaines conditions :

- à des périodes déterminées, soit pour CFI Image du 14/02/2012 au 30/06/2014 et pour la SCI Bordeaux Image du 1/01/2013 au 30/06/2014 ;
- à tout moment en cas de changement de contrôle de CFI ;
- à un prix qui sera le montant le plus élevé entre l'Actif Net Réévalué expertisé ou un prix assurant à CFI un taux de rendement interne sur son investissement de 22% à 25%, selon le cas et la date d'exercice.

L'exercice de ces options avant l'expiration du délai de conservation de cinq ans est subordonné au maintien pour CFI-Image, du bénéfice du régime SIIC.

## 15. Loyers minimaux à recevoir (activités détenues en vue de la vente)

(En milliers d'euros)	A moins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinq ans	Total
Loyers minimaux à recevoir	14 545	58 215	61 088	133 848

## 16. Effectifs

Effectifs	Cadres	Non cadres	Total
Total des effectifs	1		1

## 17. Informations relatives aux parties liées

### 17.1. Termes et conditions des transactions avec les sociétés liées

Les parties liées sont :

- Yellow Grafton SC et sa société mère Perella Weinberg Real Estate Fund I holding SARL (PWREF I Holding SARL) dont les sièges sociaux sont au Luxembourg. Le montant des prestations de cette dernière a représenté une charge de 50 milliers d'euros au titre de la période.
- Le groupe UGC : En sa qualité de locataire, d'actionnaire ou de porteur d'obligations, les relations avec ce groupe sont transcrites et commentés dans les comptes consolidés (Cf. § 6.9 et 6.10).
- La SCI Bordeaux-Image a couvert son besoin de financement en fonds propres, par des prêts d'associés non rémunérés.

### 17.2. Transactions avec d'autres parties liées

Outre les sociétés liées, il n'y a pas d'autres parties liées que les mandataires sociaux :

#### *Rémunération des mandataires sociaux*

Avantages dirigeants (En milliers d'euros)	31/12/2011	30/12/2010
Rémunération brute	151	132
Rémunération variable		
Jetons de présence	40	36
Avantages postérieurs à l'emploi		
<b>Rémunération globale</b>	<b>191</b>	<b>168</b>

#### *Couverture d'assurance*

La responsabilité civile des mandataires sociaux est couverte par un contrat d'assurance.



COMPAGNIE  
FONCIÈRE  
INTERNATIONALE

## **CFI – Compagnie Foncière Internationale**

Société anonyme au capital de 25 626 720 Euros

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

### **Comptes annuels au 31 décembre 2011**

Du 01 janvier 2011 au 31 décembre 2011

**I - Bilan au 31 décembre 2011**

<b>ACTIF</b> <i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31.12.2011</b>			<b>31.12.2010</b>
	Brut	Amortissements & dépréciations	Net	Net
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles (3)</b>				
Concessions, brevets et droits similaires	1	1		
<b>Immobilisations corporelles (3)</b>				
Autres immobilisations corporelles	4	4		1
<b>Immobilisations financières (4)</b>				
Participations	29 657		29 657	29 657
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	5		5	4
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>29 667</b>	<b>5</b>	<b>29 662</b>	<b>29 662</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
Créances clients	71		71	140
Autres créances (5)	68		68	129
Avances et acomptes versés				
Valeurs mobilières de placement (6)	497	2	495	92
Disponibilités (7)	32		32	19
Charges constatées d'avance	15		15	15
<b>Total actif circulant</b>	<b>683</b>	<b>2</b>	<b>681</b>	<b>395</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>30 350</b>	<b>7</b>	<b>30 343</b>	<b>30 057</b>



<b>PASSIF</b> (En milliers d'euros)	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital social	25 627	25 627
Prime de fusion	43	52
Réserve légale	2 563	2 563
Autres réserves		
Report à nouveau (8-9)	1	2
Résultat de l'exercice	1 904	1 552
<b>Total capitaux propres (8-9)</b>	<b>30 138</b>	<b>29 796</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>		
<b>DETTES</b>		
Emprunts et dettes auprès des états de crédit (10)		67
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés (5)	105	91
Dettes fiscales et sociales (5)	60	66
Autres dettes (5)	40	37
Produits constatés d'avance		
<b>Total dettes</b>	<b>205</b>	<b>261</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>30 343</b>	<b>30 057</b>

**II - Compte de résultat au 31 décembre 2011**

<i>En milliers d'Euros</i>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Production vendue de services	109	117
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>109</b>	<b>117</b>
Reprises sur amortissements et provisions		
Autres produits	1	11
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>110</b>	<b>128</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Autres achats et charges externes	367	385
Impôts, taxes et versements assimilés	24	15
Salaires et traitements	151	142
Charges sociales	75	83
Dotations aux amortissements sur immobilisations	1	1
Autres charges	41	36
<b>Total des charges d'exploitation (10)</b>	<b>659</b>	<b>662</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-549</b>	<b>-534</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers de participation	2 440	2 091
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprise sur provisions et transferts de charges	1	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	14	6
<b>Total des produits financiers (11)</b>	<b>2 455</b>	<b>2 097</b>
<b>Charges financières</b>		
Dotations financières aux amortissements et provisions	2	1
Intérêts et charges assimilées		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		1
Différences négatives de change		
<b>Total des charges financières (12)</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>2 453</b>	<b>2 095</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>1 904</b>	<b>1 561</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises provisions et transferts de charges		
<b>Total des produits exceptionnels</b>		
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges exceptionnelles</b>		
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		
Charge (produit) d'impôt sur les bénéfices		9
<b>RESULTAT NET</b>	<b>1 904</b>	<b>1 552</b>
Résultat net par action (en euros)	2.23	1.82

**III - Tableau des flux de trésorerie**

	31.12.2011	31.12.2010
<b><u>OPERATIONS D'EXPLOITATION</u></b>		
Résultat net	1 904	1 552
Amortissements et provisions	2	1
Résultat sur cessions d'actif immobilisé		
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>1 906</b>	<b>1 553</b>
Clients et comptes rattachés	68	-80
Fournisseurs	14	-64
Autres actifs et passifs d'exploitation	58	-97
<b>Variation des besoins d'exploitation</b>	<b>140</b>	<b>-241</b>
<b>Flux de trésorerie d'exploitation</b>	<b>2 046</b>	<b>1 312</b>
<b><u>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</u></b>		
Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Encaissements résultant de la cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations financières	- 1	- 1 534
Encaissements résultant de la cession d'immobilisations financières, nets d'impôts		
Variation des prêts		
Variation de périmètre sur la trésorerie		
<b>Flux de trésorerie d'investissement</b>	<b>- 1</b>	<b>- 1 534</b>
<b><u>OPERATIONS DE FINANCEMENT</u></b>		
variation des comptes consentis et des emprunts et autres dettes financières		
Coûts dividendes versés	- 1 562	-179
<b>Flux de trésorerie de financement</b>	<b>- 1 562</b>	<b>-179</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>483</b>	<b>- 401</b>
Variation des placements à court terme	402	- 292
Variation du disponible	81	- 109
Variation des concours bancaires à court terme		
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>483</b>	<b>- 401</b>
Trésorerie d'ouverture	44	- 445
Trésorerie de clôture	527	44
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>483</b>	<b>- 401</b>

**CFI – Compagnie Foncière Internationale****ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX****Période du 01 janvier 2011 au 31 décembre 2011**

La présente annexe concerne les comptes de l'exercice du 01 janvier 2011 au 31 décembre 2011.

Le total du bilan est arrêté au montant de 30 343 755 euros.

Les capitaux propres s'élèvent à 30 138 884 euros.

Le résultat de l'exercice s'établit à 1 904 730 euros.

**1.- Faits caractéristiques**

Dans un contexte de marché qui n'a pas été favorable à la réalisation de nouvelles acquisitions répondant à ses critères, la Société s'est principalement consacrée à la gestion de son portefeuille existant.

Ce dernier a enregistré une progression de ses revenus de +2% dû à l'indexation contractuelle appliquée aux loyers au 01/01/2011 (et au 1/07/2011 pour UGC Bordeaux) et un accroissement de sa valeur de marché expertisée de +3.5% à 232 840 Milliers €.

La Société a par ailleurs distribué un dividende de 1.83€ par action, soit un montant de 1 563 229.92€ légèrement supérieur à son obligation de distribution en qualité de SIIC.

**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. La valeur d'utilité est déterminée sur la base des capitaux propres réévalués de la filiale.

**2.3.- Créances**

Elles sont évaluées pour leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur nominale.

**2.4.- 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.

**2.5.- 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	
<b>Immobilisations incorporelles</b> . Logiciels	1				1
<b>Immobilisations corporelles</b> . Autres	3				3
Total	3				4
Total général	4				4

Etat des amortissements

Rubriques	Ouverture	Ventilation des dotations		Ventilation des diminutions		Clôture
		Sur éléments amortis selon mode linéaire	Sur éléments amortis de manière exceptionnelle	Eléments cédés	Eléments mis au rebut	
<b>Immobilisations incorporelles</b> . Logiciels	1					1
<b>Immobilisations corporelles</b> . Autres	2	1				3
Total général	3	1				4

## Valeurs nettes

Rubriques	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
<b>Immobilisations incorporelles</b>			
. Logiciels	1	1	0
<b>Immobilisations corporelles</b>			
. Autres	3	3	0
Total	3	3	0
Total général	4	4	0

## 4.- Immobilisations financières

Rubriques	Ouverture	Acquisitions	Cession	Clôture
<b>Immobilisations financières</b>				
. Participations	29 657			29 657
. Autres titres immobilisés				
. Prêts				
. Autres immobilisations financières	4	1		5
Total	29 661	1		29 662

## 5.- Etat des échéances des créances et des dettes

Toutes les créances et dettes ont une échéance inférieure à un an.

Tableau des créances relatives aux entreprises liées :

	Total	Clients	à 1 an au plus	à plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
CFI	62	62	62		
SCI Bordeaux-Image	9	9	9		
Total	71	71	71		

Créances :

L'essentiel de ce poste est constitué de TVA récupérable pour 61 K€ et de réduction d'impôt à hauteur de 7 K€.

**6.- Valeurs mobilières de placement**

	Valeur nette au bilan	Valeur du marché au 31 décembre 2011
Actions propres	68	66
Autres valeurs mobilières de placement (sicav monétaires )	428	431
Total	496	497

Au 31 décembre 2011, 1 545 actions d'autocontrôle représentant moins de 0,20% 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 1 720 achats et 1 881 ventes.

Les autres valeurs mobilières de placement sont constituées à hauteur de 33 K€ de la trésorerie affectée au contrat de liquidité qui est placée en SICAV monétaires détenues chez Crédit agricole CIB et à hauteur de 395 K€ en SICAV monétaires détenues également chez Crédit agricole CIB.

**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 31/12/10	affectation de l'AG du 27/05/2011		Résultat exercice 31/12/11	Clôture
			Virt RàN à autres réserves	Préltv pour distribution		
Capital social	25 627					25 627
Prime de fusion	52	- 9				43
Réserves :						
Réserve légale	2 563					2 563
Autres réserves						
Report à nouveau (1)	1	1 562		- 1 562		1
Résultat	1 553	- 1 553			1 904	1 904
	29 796	0		- 1 562	1 904	30 138

(1) Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2010 après apurement du report à nouveau a été distribué à hauteur de 1 562€ conformément à la décision de l'Assemblée générale mixte du 27 mai 2011.

**NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT****10.- Charges d'exploitation**

Elles comprennent principalement :

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

**11.- Produits financiers**

	Exercice clos au 31.12.2011		Exercice clos au 31.12.2010
	total	dont entreprises liées	
Produits financiers de participation	2 440	2 440	2 091
Autres intérêts et produits assimilés	0		0
Reprises sur provisions financières	1		
Produits nets sur cessions de VMP	14		7
<b>Total</b>	<b>2 455</b>	<b>2 440</b>	<b>2 098</b>

Les produits financiers (2 440 milliers d'euros) correspondent au solde du dividende de l'exercice clos le 31 décembre 2010 de CFI-Image à hauteur de 1 089 K€, à l'acompte sur dividende perçu le 26/07/2011 d'un montant de 1 291 K€ et à l'acompte sur dividende perçu le 26/07/2011 d'un montant de 60 K€ de la SCI Bordeaux-Image.

**12.- Charges financières**

	Exercice clos au 31.12.2011		Exercice clos au 31.12.10
	total	dont entreprises liées	
Dotations financières aux amortissements et provisions	2		1
Intérêts et charges assimilées			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	1		1
Différences négatives de change			
<b>Total</b>	<b>3</b>		<b>2</b>

**13.- Impôts sur les bénéfices**

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



## Ventilation du résultat après impôt

	Exercice clos au 31.12.2011			Exercice clos au 31.12.2010		
	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat après impôt	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat après impôt
Exploitation	- 549		- 549	- 534	9	- 543
Financier	2 453		2 453	2 095		2 095
Exceptionnel						
Total	1 904		1 904	1 561	9	1 552

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.

**14. Entreprises liées**

Tableau des produits relatifs aux entreprises liées :

	Total	Production vendue	Dividendes
CFI-Image	2 479	99	2 380
SCI Bordeaux-Image	70	10	60
Total	2 549	109	2 440

**15. Transactions avec les parties liées**

A la clôture de l'exercice 2011, il n'existe aucune transaction avec des parties liées au sens du règlement ANC 2010-02

**AUTRES INFORMATIONS****16.- Engagements financiers**

Au 31 décembre 2011, la Société a pour seuls engagements donnés :

- le nantissement des titres de ses filiales CFI-Image et SCI Bordeaux Image au profit respectivement du Crédit Agricole – CIB et d'OSEO, banques ayant financé les acquisitions d'actifs immobiliers cinématographiques UGC en 2009 et, pour UGC Bordeaux en 2010.

- Les accords conclus entre CFI et UGC relativement aux titres CFI Image d'une part, et les statuts de la SCI Bordeaux Image d'autre part, comportent des clauses usuelles visant à assurer la liquidité des participations des actionnaires(ou associés) : droit de premier refus, de sortie conjointe totale et de cession forcée.

En outre, CFI a consenti à UGC des options d'achat portant sur l'intégralité des titres CFI Image et SCI Bordeaux Image, exerçables à l'initiative du groupe UGC, sous certaines conditions :

- à des périodes déterminées, soit pour CFI Image du 14/02/2012 au 30/06/2014 et pour la SCI Bordeaux Image du 1/01/2013 au 30/06/2014 ;

- à tout moment en cas de changement de contrôle de CFI ;

- à un prix qui sera le montant le plus élevé entre l'Actif Net Réévalué expertisé ou un prix assurant à CFI un taux de rendement interne sur son investissement de 22% à 25%, selon le cas et la date d'exercice .

L'exercice de ces options avant l'expiration du délai de conservation de cinq ans est subordonné au maintien pour CFI-Image, du bénéfice du régime SIIC.

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

### **17.- Effectifs**

Au 31 décembre 2011 il n'y a pas de salarié.

### **18.- Rémunérations des organes d'administration et de direction**

Les jetons de présence comptabilisés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 s'élèvent à 39 750 euros.

Le montant des rémunérations brutes versées au mandataire social s'est élevé à 174 863 € soit 129 636 € net.

### **19.- Société mère**

La société Yellow Grafton SC dont le siège social est situé au Luxembourg détient au 31 décembre 2011 59,7% du capital et établit des comptes consolidés.

## 20.- Tableau des filiales et participations.

Filiales et participations :	Capital Social	Capitaux propres	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					
<b>A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS</b>										
1.Filiales (plus 50% du capital détenu)										
CFI-Image 72 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS SIREN : 508559069	20 426	22 307	95 %	28 123	28 123	0	0	13 469	2 887	2 381
SCI Bordeaux- Image 72 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS SIREN : 523345163	0.1	213	55 %			1 534		967	308	60
<b>Total</b>	<b>20 426</b>	<b>22 520</b>		<b>28 123</b>	<b>28 123</b>	<b>1 534</b>	<b>0</b>	<b>14 436</b>	<b>3 195</b>	<b>2 441</b>

**21.- Evènements postérieurs à l'exercice**

Néant

**22.- Affectation des sommes distribuables proposées à l'Assemblée générale. Obligations de distribution au titre du régime SIIC**

Après imputation du report à nouveau de 1 542.69€, le résultat distribuable ressort à 1 906 272.53€.

Conformément aux règles résultant du régime SIIC, la Société est soumise à une obligation de distribution qui, après plafonnement par le résultat comptable, s'élève à 1 906 273€. Cette obligation doit être satisfaite au plus tard le 31/12/2012.

Il sera proposé à l'Assemblée générale du 19 avril 2012 après prélèvement de 7 189.23€ sur la prime d'émission, de distribuer un dividende de 2.24€ par action soit un montant total de 1 913 461.76€.

**23.- Inventaire des valeurs mobilières de placement au 31 décembre 2011****23.1 CFI – Contrat de liquidité****LISTE DES PLACEMENTS CONTRAT DE LIQUIDITE AU 31 DECEMBRE 2011**

Nombre	désignation	valeur d'achat	valeur comptable	valeur liquidative au 31/12/2011	valeur liquidative au 31/12/2011	PLUS VALUE/MOINS VALUE LATENTE
1	CASAM ETF EONIA	1 391,82	1 391,82	1 400,94	1 400,94	9,13
1	CASAM ETF EONIA	1 391,91	1 391,91	1 400,94	1 400,94	9,04
1	CASAM ETF EONIA	1 391,94	1 391,94	1 400,94	1 400,94	9,01
1	CASAM ETF EONIA	1 392,50	1 392,50	1 400,94	1 400,94	8,44
1	CASAM ETF EONIA	1 392,68	1 392,68	1 400,94	1 400,94	8,26
1	CASAM ETF EONIA	1 393,56	1 393,56	1 400,94	1 400,94	7,39
1	CASAM ETF EONIA	1 393,61	1 393,61	1 400,94	1 400,94	7,34
3	CASAM ETF EONIA	1 393,75	4 181,24	1 400,94	4 202,83	21,59
1	CASAM ETF EONIA	1 394,08	1 394,08	1 400,94	1 400,94	6,86
2	CASAM ETF EONIA	1 394,48	2 788,95	1 400,94	2 801,89	12,94
4	CASAM ETF EONIA	1 396,39	5 585,54	1 400,94	5 603,77	18,23
1	CASAM ETF EONIA	1 398,85	1 398,85	1 400,94	1 400,94	2,10
1	CASAM ETF EONIA	1 398,88	1 398,88	1 400,94	1 400,94	2,07
1	CASAM ETF EONIA	1 399,01	1 399,01	1 400,94	1 400,94	1,94
1	CASAM ETF EONIA	1 399,04	1 399,04	1 400,94	1 400,94	1,91
1	CASAM ETF EONIA	1 399,34	1 399,34	1 400,94	1 400,94	1,61
1	CASAM ETF EONIA	1 399,90	1 399,90	1 400,94	1 400,94	1,05
1	CASAM ETF EONIA	1 400,09	1 400,09	1 400,94	1 400,94	0,86
			<b>33 492,88</b>		<b>33 622,63</b>	<b>129,76</b>

**TITRES CFI AUTODETENUS AU 31 DECEMBRE 2011**

<b>Nombre</b>	<b>désignation</b>	<b>valeur d'achat moyen</b>	<b>valeur comptable</b>	<b>valeur liquidative au 31/12/2011</b>	<b>valeur liquidative au 31/12/2011</b>	<b>PLUS VALUE/MOINS VALUE LATENTE</b>
1545	CFI	44,30	68 435,87	43,00	66 435,00	<b>-2 000,87</b>

**23.2 CFI****LISTE DES PLACEMENTS AU 31 DECEMBRE 2011**

<b>Nombre</b>	<b>désignation</b>	<b>valeur d'achat</b>	<b>valeur comptable</b>	<b>valeur liquidative au 31/12/2011</b>	<b>valeur liquidative au 31/12/2011</b>	<b>PLUS VALUE/MOINS VALUE LATENTE</b>
1	CA MONE CASH 3D	10 343,93	10 343,93	10 383,57	10 383,57	39,64
15	CA MONE CASH 3D AMUNDI TRESO	10 375,45	155 631,75	10 383,57	155 753,55	121,80
1	CORPO	228 721,66	<u>228 721,66</u>	230 894,68	<u>230 894,68</u>	<u>2 173,02</u>
			<b>394 697,34</b>		<b>397 031,80</b>	<b>2 334,46</b>



COMPAGNIE  
FONCIÈRE  
INTERNATIONALE

## **RAPPORT DE GESTION 2011**

**(Exercice clos le 31 décembre 2011)**

**CFI-Compagnie Foncière Internationale**

**72, Rue du Faubourg Saint-Honoré**

**75008 PARIS**

**542 033 295 R.C.S. PARIS**

**TEL. : 01 40 07 81 03 – FAX : 01 40 07 85 12 – [www.cfi-france.com](http://www.cfi-france.com)**

### **Conseil d'Administration**

M. Alain BENON - *Président*

M. Daniel RIGNY

M. Emmanuel RODOCANACHI

M. Vincent ROUGET

Mme Catherine SEJOURNANT

### **Commissaires aux Comptes**

A.C.E. Auditeurs et Conseils d'Entreprise

Représenté par M. Emmanuel CHARRIER, *Titulaire*

ERNST & YOUNG Audit

Représenté par M. Christian MOUILLON et Mme Nathalie CORDEBAR, *Titulaires*

M. Arnaud DIEUMEGARD, *Suppléant*

AUDITEX

Représenté par M. Olivier BREILLOT, *Suppléant*

### **Direction**

M. Alain BENON, *Président-Directeur Général*

***Rapport du Conseil d'Administration***  
***à l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires***  
***du 19 avril 2012***

***Exercice clos le 31 décembre 2011***

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 1er janvier 2011 au 31 décembre 2011,
- de soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice,
- de statuer sur les résolutions soumises à votre vote lors de la présente Assemblée générale des actionnaires du 19 avril 2012.

**I. ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE**

**1- Volumes d'investissements en hausse dans l'immobilier d'entreprise**

Dans un contexte de croissance molle (+1,6%) le montant des investissements s'est élevé à 16,5 milliards d'euros - à comparer à 14,5 milliards en moyenne sur la décennie précédente - chiffre qui intègre toutefois une probable accélération des transactions en fin d'année liée à l'abrogation de certains régimes fiscaux de faveur.

Les principaux acteurs ont été les investisseurs français (62%), la part des étrangers se situant à 38% soit - 6 points par rapport à 2010. La réduction de la part des Allemands a été compensée par de nouveaux entrants, notamment des fonds souverains.

Les bureaux ont « tiré » le marché et représentent 75% du volume des investissements et 87% en Ile de France, avec une multiplication de grandes transactions sur bureaux neufs au second semestre (33 transactions de plus de 100M€ dont 27 au second semestre) qui se sont concentrées dans le quartier central des affaires(QCA) de Paris.

L'immobilier de commerces représente 20% des volumes ; il a été animé par des cessions de galeries et centres commerciaux de taille moyenne (six transaction supérieures à 100M€), des ventes de portefeuilles et des externalisations. Tandis que le marché des parcs d'activités commerciales, après deux années de désaffectation, retrouvait des couleurs.



## **2- Un marché qui reste fragile et animé, comme en 2010, par les investisseurs en fonds propres**

Plus encore que l'année précédente, le resserrement des conditions de crédit lié à la crise de l'endettement public dans la zone euro a favorisé les investisseurs peu dépendant de la dette.

Les plus actifs ont été les institutionnels cherchant à diversifier leur allocations d'actifs dans un contexte de marchés boursiers et obligataires particulièrement volatils, ainsi que les véhicules de collecte dédiés et les fonds d'investissement « *core* ». Autre particularité de l'année écoulée : la vente à utilisateurs.

Plus spécifiquement, les quelques opérations « en blanc » ou les projets à potentiel de valeur ajoutée mais comportant un risque locatif sont restés contraints par la persistance des difficultés à lever des financements bancaires.

La sélectivité du marché continue donc à opérer.

Le marché locatif de Paris-Ile de France a été très actif avec une demande placée en augmentation de +14%, notamment sur le segment des grandes surfaces.

Dans le secteur des bureaux trois tendances doivent être soulignées: un ajustement baissier modéré des valeurs locatives ; la raréfaction des produits neufs ou restructurés dans le QCA qui conduit les investisseurs à élargir leurs recherches à des secteurs tertiaires moins reconnus mais disposant d'une offre de grandes surfaces de qualité (Nanterre, Boulogne-Billancourt, Issy les Moulineaux...) ; le maintien de niveaux de prix élevés, avec des taux « prime » se situant entre 4,5% et 6% dans le QCA et entre 6% à 7% à La Défense.

De son côté, le secteur des commerces a pâti de la fragilité de la confiance des ménages, se traduisant par une faible croissance de la consommation et une stagnation du chiffre d'affaires des commerçants ; avec en toile de fond, la confirmation du retour à une indexation positive des loyers (dernier indice ILC publié : + 2,25%).

Dans cet environnement de marché la Société s'est donc consacrée à la gestion de son portefeuille d'actifs immobiliers sous enseigne UGC.

A cet égard l'année 2011 a été historique pour le cinéma, avec une progression de tous les indicateurs - dont le nombre d'entrées payantes : +4% - tant pour la profession que pour le preneur UGC.

## **3- Mise en paiement d'un dividende de 1,83 € par action**

Sur proposition du conseil d'administration, l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 Mai 2011 a décidé la distribution d'un dividende de 1,83 € par action, soit un montant global de 1 563 229,92€ légèrement supérieur à l'obligation de distribution de la Société en sa qualité de SIIC.

Le paiement a été effectué le 1<sup>er</sup> août 2011.

#### **4- Mise en place d'un nouveau programme de rachat d'actions et renouvellement du contrat de liquidité**

La même Assemblée Générale a autorisé le conseil d'administration, pour une durée de dix huit mois, à continuer à faire acheter ses propres actions dans le cadre d'un contrat de liquidité, avec pour objectif d'animer le marché secondaire et favoriser la liquidité du titre.

Elle a fixé à 5% du capital le nombre maximum d'actions pouvant être acquises dans ce cadre et à 65 euros par action le prix maximum d'achat.

Le conseil d'administration du 27 mai 2011, de son côté, a notamment adopté le descriptif du programme de rachat d'actions propres et renouvelé le contrat de liquidité conclu avec CA-Chevreaux SA.

#### **5- Renouvellement d'administrateurs**

Il a également renouvelé les mandats d'administrateur de Mme Catherine Séjournant et de MM. Daniel Rigny et Vincent Rouget pour une durée de quatre années.

#### **6 - Evènements postérieurs à la clôture**

La période d'exercice de l'option d'achat consentie à UGC sur les titres de la filiale CFI Image est ouverte depuis le 14 février 2012. La note 6.9 de l'annexe aux comptes consolidés en décrit les impacts comptables.

## **II- LE PATRIMOINE**

### **1- Données-clés :**

Les treize cinémas totalisent :

- nombre de m2 : 81 891 m2 environ
- nombre d'écrans : 150
- nombre de fauteuils : 30 202
- nombre d'entrées payantes en 2011 : 12,7 millions (+4% par rapport à 2010).
- chiffre d'affaires global : 97, 2 millions € soit +4% par rapport à 2010.

### **2 - Caractéristiques des baux**

Un bail a été conclu pour chaque site. Les baux sont tous établis sur le même modèle et contiennent donc les mêmes clauses essentielles, sous réserve d'adaptations spécifiques aux

actifs visés (montant de la garantie bancaire, provision pour travaux, loyer exprimé en pourcentage du chiffre d'affaires...).

Il s'agit de baux de type « investisseur », c'est-à-dire nets de toute charge pour le propriétaire, conclus avec UGC Ciné Cité pour une durée ferme de douze ans à compter du 12 février 2009 (et du 1<sup>er</sup> juillet 2010 pour l'UGC Bordeaux). A l'échéance, le preneur bénéficiera d'une clause de renouvellement pour une période de neuf ans dont six fermes, sur la base du loyer en place à cette date.

Le loyer comporte un montant fixe garanti indexé sur l'ILC, à l'exception des années 2010 et 2011 (2011 et 2012 pour UGC Bordeaux) où l'indexation a été fixée contractuellement à + 2% par an. Ainsi, les loyers ont-ils continué à progresser en 2011.

### **3-Loyers**

Ce portefeuille générera sur l'exercice 2012 un revenu total net de 14,544 millions €.

## **III- LES COMPTES**

Les comptes consolidés couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2011.

### **1- Comptes consolidés**

L'ouverture depuis le 14/02/2012(1) de la période d'exercice éventuel de l'option d'achat consentie à UGC sur les titres des deux filiales détenus par CFI, a conduit le conseil d'administration, en conformité avec les règles comptables en vigueur, à présenter ses deux filiales en application de la norme IFRS 5.

En considération de cette éventualité, la nouvelle présentation distingue les « *activités détenues en vue de la vente* » (celle des filiales) et les « *activités poursuivies* » (celles la société-mère). Par suite, les actifs et les passifs des activités détenues en vue de la vente sont désormais classés en court terme.

Aux fins de comparabilité, l'exercice 2010 a été retraité et les indicateurs de performance sont ceux déjà utilisés au cours des exercices précédents.

Au cours de l'exercice 2011, les revenus locatifs, qui ont bénéficié de l'effet positif de l'indexation contractuelle de + 2% au 1<sup>er</sup> janvier pour CFI Image (et de +2,0% au 1<sup>er</sup> juillet pour la SCI Bordeaux Image), s'élèvent à 14 381 K€.

La valeur du portefeuille expertisée par CB Richard Ellis selon la méthode de l'actualisation des *cash flow* futurs, ressort à 232 840 K€ hors frais et droits, soit + 3,5% par rapport au 31/12/2010. Sur cette base, la variation de juste valeur venant accroître le résultat consolidé est de 7 960 K€ (vs 12 419 K € en 2010).

Après déduction du coût de l'endettement financier net (- 5 168 Milliers €) et du résultat de la société-mère (-541 K€), le bénéfice net de l'ensemble consolidé ressort à 16 300 K€, dont 8 278 K€ pour la part du Groupe (-18,4% par rapport à 2010 dû à la moindre progression de la juste valeur).

(1) *Jusqu'au 30/06/2014 pour CFI Image et du 1/01/2013 au 30/06/2014 pour SCI Bordeaux Image.*

Le résultat net récurrent, soit le bénéfice net consolidé (incluant les activités détenues en vue de la vente) après déduction de la variation de la juste valeur, ressort à 4 210 K € pour la part du Groupe (3 363 K€ en 2010).

Le bénéfice net vient incrémenter les capitaux propres qui se trouvent portés à 70 178K€ (vs 63 593 K€ au 31/12/2010) pour la part du Groupe.

## **2- Société-mère**

L'exercice dégage un bénéfice net après impôt de 1 904 K€, résultat qui se compare à 1 552 K€ en 2010 (+22,7%).

L'écart provient de la montée en régime des distributions des filiales CFI Image et SCI Bordeaux Image qui, en 2011, se sont élevées à 2 440 K€, à comparer à 2 091K€ l'année précédente

Les produits correspondent en effet essentiellement à ces remontées de dividende à hauteur de 2 440 K € et, pour une faible part (109K€), aux frais refacturés aux filiales au titre, principalement, des conventions de gestion administrative, juridique et comptables conclues avec celles-ci.

Les charges d'exploitation se répartissent entre charges de personnel et autres (268 K€) et honoraires et frais (367 K€), les deux rubriques correspondant au fonctionnement courant de la société cotée.

En sa qualité de SIIC, la Société-mère est soumise à une obligation de distribution de 1 906 273 € au titre de l'exercice clos le 31/12/2011.

Dans ce cadre, il sera proposé à la prochaine assemblée générale de distribuer un dividende de 2,24€ par action soit une distribution globale de 1 913 461,76€.

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

		2008	11/02/2009	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011
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 DES OPERATIONS EFFECTIVES	a) CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES	-	-	-	-	-
	b) BENEFICE AVANT IMPOT, AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	256 473	-286 630	232 853	1 563 728	1 906 565
	c) IMPOT SUR LES BENEFICES	5 701	-	28 365	8 878	-
	d) RESULTAT APRES IMPOT, AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	255 630	-287 230	203 710	1 552 733	1 904 730
	e) MONTANT DES BENEFICES DISTRIBUES	4 544 472	-	-	179 387	1 563 230
RESULTAT REDUIT A UNE SEULE ACTION	a) BENEFICE APRES IMPOT, MAIS AVANT AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	0,29	-0,33	0,24	1,83	2,24
	b) RESULTAT APRES IMPOT, AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	0,30	-0,34	0,24	1,83	2,23
	c) DIVIDENDE ATTRIBUE A CHAQUE ACTION	5,32	-	-	0,21	1,83
PERSONNEL	a) EFFECTIF MOYEN DES SALAIRES PENDANT L'EXERCICE	0	0	1	1	0
	b) MONTANT DE LA MASSE SALARIALE DE L'EXERCICE	115 000	19 141	253 514	142 240	151 184
	c) MONTANT DES SOMMES VERSEES AU TITRE DES AVANTAGES SOCIAUX (Sécurité sociale, œuvres sociales...)	39 000	10 597	112 941	83 378	75 087

#### 4- Autorisations financières existantes

Néant, les autorisations accordées à votre Conseil par votre Assemblée Générale Mixte en date 28 mai 2009 ayant expiré le 28 juillet 2011.

### IV. ACTIF NET REEVALUE ET SITUATION FINANCIERE

#### 1- Actif Net Réévalué de liquidation

L'Actif Net Réévalué (ANR) de liquidation, est calculé en retenant la juste valeur de marché telle qu'expertisée par CBRE, des immeubles hors frais et droits. Il correspond à la valeur des capitaux propres du bilan consolidé qui s'élèvent, au 31/12/2011, à 70 178K€ pour la part du Groupe, en augmentation de 6 585K€ soit +10,4% par rapport au 31/12/2010.

La déduction des frais et droits à concurrence de 6,2% est une approche conservatrice qui n'intègre pas les possibilités d'optimisation des cessions, notamment pour les immeubles détenus par des sociétés ayant de la dette à leur bilan.

L'ANR de liquidation hors frais et droits, part du Groupe, par action, correspond à cette valeur divisée par un total représentant le nombre d'actions composant le capital social diminué du nombre d'actions auto-détenues.

Il se présente comme suit pour la part revenant aux actionnaires de la Société :

*Milliers d'euros*

	<b>31/12/2011</b>
Capitaux propres consolidés IFRS, part du Groupe	70 178
Nombre d'actions hors autocontrôle	853 145
ANR hors frais et droits par action, part du Groupe (€)	82,30

#### 2- Situation financière

Le total du bilan consolidé au 31/12/2011 est de 240 150 K€.

A long terme, le Groupe vise à conserver un équilibre prudent entre le montant de ses fonds propres et celui de l'endettement financier net, la répartition pouvant cependant évoluer en fonction des caractéristiques du portefeuille et des conditions de marché. Dans les comptes au 31/12/2011 :

- le ratio dit « *Gearing* » (Endettement financier net / fonds propres), ressortait à 73,7%,
- le ratio « *Loan to value* » (endettement financier brut/valeur de marché des actifs immobiliers) était de 42,6%.

Il veille également à maintenir un ratio solide de couverture de ses charges d'intérêt par les flux de loyers :

- le ratio dit « *ICR* » (loyers nets/intérêts de la dette, coût net du swap et frais associés) s'est élevé en moyenne à x 2,8 au cours de l'exercice sous revue.

## **V - GROUPE ET FILIALE**

### **1- Organisation du groupe au 31 décembre 2011**

Au 31 décembre 2011, la Société avait deux filiales, la société *CFI-Image*, dont elle détenait 95 % des 29 603 260 actions composant le capital social de cette dernière et le *SCI Bordeaux Image*, dont elle détenait 55% des 100 parts composant le capital social.

#### 1.1 Evolution de l'organisation du groupe au cours de l'exercice

Néant

#### 1.2 Evénements survenus postérieurement au 31 décembre 2011 relatifs à l'organisation du groupe

Depuis la clôture de l'exercice le 31 décembre 2011, l'organisation du Groupe n'a pas été modifiée.

### **2- Activité des filiales au cours de l'exercice écoulé**

#### 2.1 CFI-Image

Au cours de l'exercice, *CFI-Image* s'est consacrée à la gestion de son patrimoine constitué de douze actifs immobiliers à usage cinématographique tous détenus en pleine propriété, dans un contexte marqué par un niveau d'activité historique pour la profession et le preneur UGC Ciné Cité.

Elle a facturé un montant de loyers qui, après prise en compte de l'effet positif de l'indexation contractuelle au 1<sup>er</sup> janvier 2011, se sont élevés à 13 350 milliers €.

Elle a en outre décidé, par délibération de l'assemblée des associés du 25 février 2011, de distribuer un dividende de 2 321 000 € au titre de l'exercice 2010. Après déduction de l'acompte de 1 174 415 € versé en juillet 2010, le solde de 1 146 585€ a été mis en paiement le 1<sup>er</sup> mars 2011.

#### 2.2 SCI Bordeaux-Image

L'exercice 2010 avait été marqué par l'acquisition auprès d'UGC, de l'actif immobilier UGC Bordeaux, multiplex d'hyper centre ville qui compte 18 salles et 2.784 fauteuils et la signature d'un nouveau bail conclu avec UGC Ciné Cité, de type « investisseur », est d'une durée ferme de près de 12 ans.

L'exercice 2011 de la *SCI Bordeaux-Image* se solde par un bénéfice de 307 659 €, qui se compare à une perte de 55 462 € en 2010 principalement due aux facteurs non récurrents ayant affecté son premier exercice.

### 3- Opérations avec les apparentés

#### 3.1 Opérations entre la Société et ses actionnaires

Au cours de l'exercice écoulé, l'exécution de la convention de prestations de services conclue entre la Société et son actionnaire de contrôle indirect *PWREF Holding Sarl* s'est poursuivie (Voir annexe aux comptes consolidés, in fine).

#### 3.2 Opérations entre la Société et ses filiales

La convention de gestion administrative, juridique et comptable conclue en 2009 avec CFI Image ayant, à l'origine, été qualifiée à tort de convention réglementée, le conseil d'administration du 25 février 2011 l'a requalifiée en convention courante. Ainsi la qualification des deux conventions de gestion conclues avec chacune des filiales est-elle désormais alignée.

## VI. DISTRIBUTION - RESOLUTIONS

### 1- Distribution et affectation du résultat

Le résultat net de l'exercice fait apparaître un bénéfice de 1.904 729,84 €. Après majoration du report à nouveau de 1 542, 69€ et prélèvement sur la prime d'émission de 7 189,23 €, votre Conseil vous propose donc de mettre en distribution un dividende de 1.913.461,76 €

En conséquence, il est proposé à votre Assemblée :

. d'affecter le résultat de	1.904 729,84 €
. majoré du report à nouveau de	1 542, 69 €
. augmenté du montant prélevé sur la prime d'émission	7 189,23 €
Soit un total de	<b>1.913 461,76 €</b>

. en totalité au dividende, ce qui correspond à un dividende de 2,24€ par action.

Conformément aux règles résultant du régime SIIC, la Société est soumise à une obligation de distribution qui, après plafonnement par le résultat comptable, s'élève à 1 906 273 €.

Conformément aux dispositions de l'Article 243 bis du Code Général des Impôts, il est précisé que cette distribution, dans son intégralité, n'est pas éligible à l'abattement au taux de 40%. Nous vous rappelons en outre qu'au titre des trois derniers exercices clos, la Société a procédé aux distributions suivantes :

- *Exercice clos le 31 décembre 2010 : distribution au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010 d'un dividende d'un montant global de 1 563 229,92€, soit 1,83€ par action de la Société, décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 27 mai 2011;*



- Exercice clos le 31 décembre 2009 : distribution au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009 d'un dividende d'un montant global de 179 387,04 €, soit 0,21 € par action de la Société, décidée par l'assemblée générale mixte des actionnaires le 31 mars 2010, ladite distribution ayant été éligible à la réfaction de 40 % lorsque cette dernière était applicable ;
- Exercice clos le 11 février 2009 : Néant.

## 2- Résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires

Il vous est proposé de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale mixte des actionnaires, les résolutions dont l'objet est précisé ci-après.

### Partie ordinaire

- *Comptes annuels sociaux (Première résolution)*

Les comptes sociaux 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 publie pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, des comptes consolidés en application de la norme IFRS 5.

- *Approbation des comptes consolidés (Deuxième résolution)*

Les comptes consolidés 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 consolidés annuels de la Société.

- *Prélèvement sur la prime d'émission en vue de compléter la distribution (Troisième résolution)*

Il vous est proposé de prélever sur le poste prime d'émission une somme de 7 189,23€ destinée à compléter la somme distribuable au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

- *Affectation du résultat et distribution (Quatrième résolution)*

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

- *Conventions réglementées (Cinquième 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. La même résolution prend acte de la poursuite des conventions antérieurement autorisées.

- *Nouvelle autorisation donnée au Conseil (Sixième résolution)*

Conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de Commerce et du Règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003, il est proposé que l'assemblée générale autorise, pour une durée de 18 mois, le conseil d'administration à faire acheter par la Société ses propres actions.

Ce programme de rachat a pour objectif de permettre à la Société d'animer le marché secondaire du titre ou de favoriser la liquidité de l'action par un prestataire de services en investissement agissant dans le cadre d'un contrat de liquidité, l'intégralité des actions auto détenues à ce jour étant affectée à ces finalités.

L'assemblée générale fixe le nombre maximum d'actions pouvant être acquises au titre de la présente résolution à 5 % du capital social, soit 42 711 actions, ce seuil étant apprécié conformément aux dispositions du deuxième paragraphe de l'article L.225-209 du Code de Commerce.

L'assemblée générale décide que le montant total consacré à ces acquisitions ne pourra pas dépasser 2 776 215 euros et que le prix maximum d'achat ne pourra excéder 65 euros par action.

- *Ratification de la nomination à titre provisoire de Monsieur Olivier Lavigne-Delville en qualité d'administrateur (Septième résolution)*

Il vous est proposé de ratifier la cooptation de M. Olivier Lavigne-Delville en qualité d'administrateur en remplacement de M. Daniel Rigny démissionnaire.

M. Olivier Lavigne Delville, âgé de 29 ans et de nationalité française, est diplômé de l'EDHEC. Il a commencé sa carrière chez Morgan Stanley-Paris au sein de l'équipe de fusions-acquisitions, avant de rejoindre Perella Weinberg Real Estate UK LLP en mars 2009, en qualité de membre de l'équipe d'investissement.

- *Renouvellement de la société ACE-Auditeurs et Conseils d'Entreprise en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire de la Société (Huitième résolution)*

Il vous est proposé de renouveler le mandat de co commissaire aux comptes titulaire du cabinet ACE.

- *Nomination de la société Ernst & Young et Autres en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire de la Société (Neuvième résolution) ;*

Il vous est proposé de renouveler le mandat de co commissaire aux comptes titulaire du cabinet Ernst & Young et Autres.

- *Renouvellement du mandat de Monsieur Arnaud Dieumegard en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant de la Société (Dixième résolution) ;*

Il vous est proposé de renouveler le mandat de co commissaire aux comptes suppléant de M. Arnaud Dieumegard.

- *Renouvellement du mandat de la société Auditex en qualité de commissaire aux comptes suppléant de la Société (Douzième résolution) ;*

Il vous est proposé de renouveler le mandat de co commissaire aux comptes suppléant du cabinet Auditex.

### **Partie extraordinaire**

- *Décision à prendre concernant une augmentation de capital réservée aux adhérents d'un Plan d'Épargne Entreprise du Groupe (Douzième résolution) ;*
- *Pouvoir pour les formalités (Treizième résolution).*

## **VII - INFORMATIONS SUR LE CAPITAL ET L'ACTION**

### **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.

#### **1.1 Répartition du capital et des droits de vote**

Il n'existe pas d'action 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 31 décembre 2011 et à la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote entre les actionnaires détenant plus de 2% était la suivante :

<b>Actionnaire</b>	<b>Nombre de titres</b>	<b>% du capital</b>	<b>% des droits de vote</b>
Yellow Grafton SC	508 984	59,6 %	59,7%
Thames River Property Invt Trust	78 947	9,2%	9,3%
Marais Participations SAS	81 000	9,5%	9,5%
Herodius Holding Ltd	26 500	3,1%	3,1%
Public (estimé)	156 626	18,3%	18,4%
Actions des administrateurs	300	NS	NS
Actions propres	1 545	NS	NS
<b>Total</b>	<b>854 224</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Il n'existe aucun pacte d'actionnaires.

Les pourcentages en capital et en droits de vote détenus par l'ensemble des membres des organes de direction et d'administration à la date du 31 décembre 2011 sont non significatifs.

Il n'y a pas de titres détenus par les salariés du Groupe.

#### 1.2 Montant du capital autorisé non émis et tableau récapitulatif

Les délégations de compétences 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 venues à expiration le 28 juillet 2011 et n'ont pas été renouvelées.

#### 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.

#### 1.4 Titres donnant accès au capital

Aucun titre donnant accès au capital de la Société n'existe au 31 décembre 2011.

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

Aux termes de sa sixième résolution, l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 mai 2011 a renouvelé l'autorisation précédemment donnée à la Société le 30 mars 2010, 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 65 euros. Le nombre maximum d'actions pouvant être détenu a été fixé à 5 % des actions composant le capital social.

Le Conseil d'administration qui s'est tenu le même jour 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, 400 titres auto détenus et une première tranche de 75 000€ - sur une enveloppe totale autorisée de 150 000 € - avaient été apportés au Contrat. Au 31 décembre 2011, la position était de 1 545 titres et le Contrat disposait de 46 851€ de liquidités sur cette tranche.

Les conditions de mise en œuvre de ce programme de rachat ont fait l'objet d'un descriptif diffusé dans les conditions réglementaires.

Au cours de l'exercice ouvert le 1er janvier 2011 et clos le 31 décembre 2011 et hormis le stock des 400 actions dotées à l'origine, 1 720 actions de votre Société ont été rachetées dans le cadre de ce contrat à un coût moyen de 44,23 € par action soit un coût total de 76 081€.

Symétriquement, 1 881 actions ont été revendues à un prix moyen de 46,25 € par action soit un montant total de 87 033€.

Au 31 décembre 2011, la Société possède 1 545 de ses propres actions d'une valeur nominale de 30 €, soit 0,2 % du capital. Elles représentent un investissement total de 47 910 € pour un prix de revient unitaire moyen par action de 31,01 €.

#### 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 31 décembre 2011, il n'y a pas eu de déclarations effectuées par les dirigeants ni 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.

#### 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.

## **2- Information concernant l'action CFI-Compagnie Foncière Internationale**

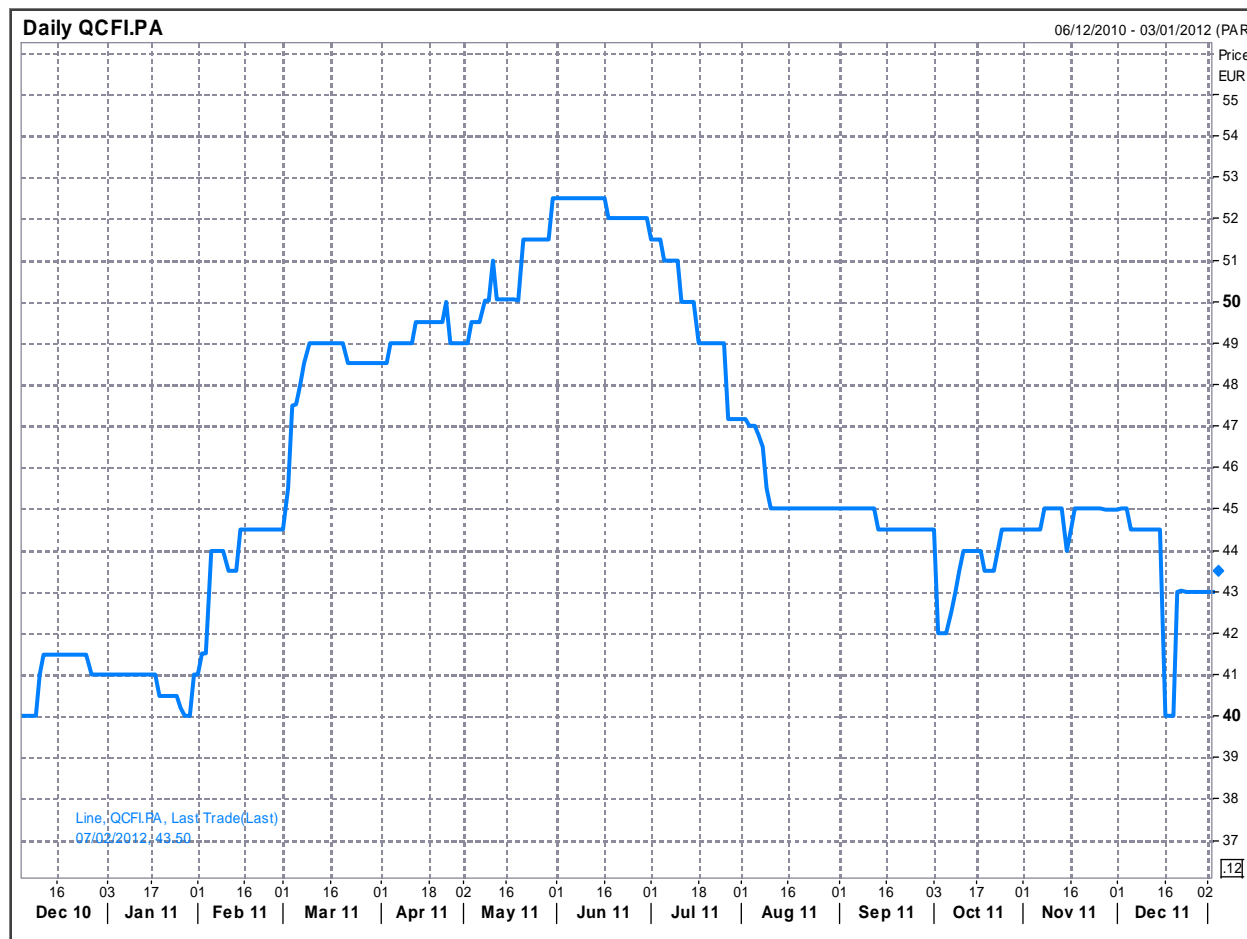
Le bilan du contrat de liquidité, sur l'exercice, est le suivant :

- Liquidité : dans le contexte d'un marché « actions » très perturbé en Europe par les problématiques souveraines en 2011, le titre s'est animé au 1er trimestre et au 4ème trimestre. La période estivale a également été active mais plus modestement avec quelques transactions portant sur de petits blocs dans un contexte de crise parallèlement à la dégradation de la note des Etats-Unis par Standard & Poor's.

La liquidité est néanmoins restée réduite en raison de la faiblesse du carnet d'ordres. Hormis de rares transactions ponctuelles portant sur de petits blocs, les volumes moyens hebdomadaires ne dépassent pas, en effet, quelques dizaines de titres.

- Régulation : fidèle aux limites de cotation autorisées par Nyse -Euronext, le contrat de liquidité continue d'assurer, le matin et l'après midi, une double cotation quotidienne en ligne avec les éléments du marché.

Cours de l'action sur 12 mois.



- Réduction de la volatilité historique : l'action quotidienne du contrat de liquidité se reflète dans l'évolution de la volatilité du titre, celle-ci ayant évolué tout au long de l'année autour d'un pivot de 15% après un point un point bas sous 10% et pour finir sur son point haut à 28% en fin d'année.

Sur l'exercice, le cours a évolué entre un plus bas de 40 € et un plus haut de 52,50€.

## VIII - ADMINISTRATEURS ET DIRECTION GENERALE

### 1- Administrateurs, direction générale et comités du conseil d'administration

#### 1.1 Administrateurs et direction générale

Au 31 décembre 2011, la composition de votre Conseil était la suivante :

- Monsieur Alain Benon, Président-Directeur Général ;

- . Monsieur Daniel Rigny, administrateur (1);
- . Monsieur Emmanuel Rodocanachi, administrateur (indépendant) ;
- . Madame Catherine Séjournant, administrateur.
- . Monsieur Vincent Rouget, administrateur

Au terme de l'exercice clos le 31 décembre 2011, le Conseil a enregistré la démission d'un ses administrateurs, M. Daniel Rigny remplacé à titre provisoire, par M. Olivier Lavigne Delville au conseil d'administration du 24 février 2011.

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. Le Conseil d'administration du 16 mars 2009 a reconduit cette option.

## 1.2. Comités du Conseil

### *Comité d'audit et des comptes*

Au 31 décembre 2011, la composition du Comité d'audit et des comptes était la suivante :

- . Monsieur Emmanuel Rodocanachi: Président ;
- . Monsieur Vincent Rouget : membre.

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

### *Comité des nominations et des rémunérations*

Au 31 décembre 2011, la composition du Comité des nominations et des rémunérations était la suivante :

- . Monsieur Daniel Rigny : Président(1) ;
- . Madame Catherine Séjournant : membre.

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

*(1)Démissionnaire au 31/12/2011*

## **2. Rémunération des mandataires sociaux**

### 2.1 Rémunération du Président - Directeur Général

Pour le Président-Directeur Général, l'ensemble des rémunérations versées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011 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 et en euros.

<b>Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social</b>			
Alain Benon Président - Directeur Général au cours de l'exercice clos le ...	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011
Rémunérations au titre de l'exercice (1)	286 317	178 574	174 863
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice			
Valorisation des options de performance attribuées au cours de l'exercice			
<i>Total</i>	<i>286 317</i>	<i>178 574</i>	<i>174 863</i>

(1) Voir ventilation au tableau 2

*Euros*

<b>Tableau récapitulatif de la rémunération de Monsieur Alain Benon</b>						
Alain Benon Président -Directeur Général au cours de l'exercice clos le..	31/12/2009		31/12/2010		31/12/2011	
	dus	versés	dus	versés	dus	versés
Rémunération Fixe		127 923		131 610		150 863
Rémunération variable		100 000				
Rémunération exceptionnelle						
Jetons de présence(1)	22 964	35 430	24 000	22 964	26 500	24 000
Avantages en nature						
<i>Total</i>	<i>22.964</i>	<i>263.353</i>	<i>24 000</i>	<i>154 574</i>	<i>26 500</i>	<i>174 863</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 a bénéficié jusqu'au 31/12/2011 de la convention d'assurance perte d'emploi G.S.C. (Garantie Sociale des Chefs et Dirigeants d'entreprise) ; elle a été résiliée à effet du 1/01/2012.

Il n'a perçu aucune rémunération de *CFI-Image*, filiale à 95% de la Société, à raison de son mandat de Président de cette entité



## 2.2 Jetons de présence

Tableau sur les jetons de présence			<i>Euros</i>
	Jetons de présence versés au 31/12/09	Jetons de présence versés au 31/12/10	Jetons de présence versés au 31/12/11
Membres du conseil			
Cyril Benoit			
Alain Benon	35 430	22 964	24 000
Vincent Hollard	3950		
Daniel Rigny			
Emmanuel Rodocanachi	17 715	11 482	12 000
Vincent Rouget			
Catherine Séjournant			
<i>Total</i>	<i>57 095</i>	<i>34 446</i>	<i>36 000</i>

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

### 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 31 décembre 2011.

Nom et prénom de l'administrateur	Age	Date de nomination	Date d'expiration de son mandat	Mandat dans la Société	Autres mandats
Emmanuel Rodocanachi	71 ans	Conseil d'administration du 16 mars 2009	Assemblée générale d'approbation des comptes du dernier exercice clos le 31/12/2012	Administrateur indépendant  Président et membre du comité d'audit et des comptes	Gérant d'E.R. SOLUTIONS SARL
Daniel Rigny(1)  (1)Démissionnaire au 31/12/11.	42 ans	Conseil d'administration du 27 mai 2011	Assemblée générale d'approbation des comptes du dernier exercice clos le 31/12/2014	Administrateur  Président et membre du Comité des nominations et des rémunérations	Président du Conseil de Surveillance de PEGASE SAS.
Alain Benon	60 ans	Conseil d'administration du 16 mars 2009	Assemblée générale d'approbation des comptes du dernier exercice clos le 31/12/2012	Président - Directeur Général	Administrateur de GENERALI EURO ACTIONS (SICAV)  Membre du Conseil de surveillance de MANDEL PARTNERS  Président de CFI-Image
Catherine Séjournant	36 ans	Conseil d'administration du 27 mai 2011	Assemblée générale d'approbation des comptes du dernier exercice clos le 31/12/2014	Administrateur  Membre du Comité des nominations et des rémunérations	Néant
Vincent Rouget	32 ans	Conseil d'administration du 27 mai 2011	Assemblée générale d'approbation des comptes du dernier exercice clos le 31/12/2014	Administrateur	Membre du Conseil de surveillance de « mfi management für immobilien» AG.Administrateur de OPCI Bureaux France Optimum

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 24 février 2012. 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.

#### **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.

##### **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 Séjournant, 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**

- *Principal* chez Perella Weinberg Real Estate UK LLP depuis 2010

- 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

### **IX - POLITIQUES SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE - ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT**

#### **1- Renseignements sur la politique sociale**

Sans objet, la Société ne comptant pas de salarié au 31 décembre 2011.

#### **2- Renseignements sur la politique environnementale.**

L'activité d'investisseur de la Société et de sa filiale n'entraîne aucune conséquence environnementale, et à ce titre, n'est pas visée par les dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de Commerce.

#### **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 31 décembre 2011.

#### **4- Informations sur les délais de paiement fournisseurs et clients**

Le poste « fournisseurs » de la Société mère représente 14 407 €, avec les échéances suivantes :

Tableau des échéances fournisseurs	Euros	
	Exercice clos le	31/12/10
Solde du poste "fournisseurs"	90 885	103 746
<i>Dont factures non parvenues</i>	<i>86 245</i>	<i>90 244</i>
<i>Dont factures non échues</i>	<i>4 640</i>	<i>14 407</i>
<i>Dont factures échues à moins d'un mois</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Dont factures échues entre un et trois mois</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Dont factures échues de plus de trois mois</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

## **X- ANALYSE DES RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS LA SOCIETE EST CONFRONTEE**

### **1- Exposition aux risques**

La Société, par ses filiales interposées, est exposée au risque immobilier, plus précisément aux sites à usage de complexes cinématographiques exploités par UGC- qui est toutefois l'un des opérateurs les plus performants en France.

A ce titre, l'évolution des conditions de marché peut donc impacter, favorablement ou défavorablement, les paramètres retenus par l'expert indépendant CB Richard Ellis (CBRE) pour l'évaluation des actifs et par voie de conséquence, le résultat et les capitaux propres consolidés du Groupe.

La principale incertitude à la clôture de l'exercice 2011 est en effet liée au contexte macro économique et à ses conséquences sur le marché immobilier: seule une amélioration des perspectives globales semble pouvoir ramener une fluidité des transactions qui se propagerait, progressivement, à tous les compartiments du marché ; mais cette perspective n'est pas la plus probable dans le contexte de crise de l'endettement public et de quasi stagnation anticipé pour la zone euro en 2012.

### **2- Risques financiers**

#### Les risques de marché

Voir ci-dessus

#### Le risque de contrepartie.

La seule contrepartie du Groupe est UGC Ciné Cité, en qualité de preneur des sites du portefeuille de cinémas.

#### Le risque de liquidité

S'agissant du risque de liquidité, il est couvert par les distributions régulières de ses filiales *CFI-Image* et *SCI Bordeaux Image* ainsi que par l'autorisation de découvert bancaire d'un million d'euros qui a été renouvelée au bénéfice de la société-mère au 30 juin 2011 pour une durée de 12 mois.

### Le risque de taux d'intérêt

Le Groupe CFI n'a plus qu'une exposition résiduelle au risque de taux d'intérêt, dans la mesure où sa principale filiale CFI-Image avait, dès février 2009 swapé sa dette à taux variable de 98M€ contre taux fixe et où, de son côté, la SCI Bordeaux Image a souscrit en mars 2011, pour sa dette de près de 8M€, un cap qui l'immunise contre toute hausse de l'Euribor 3 mois entre 3% et 7%.

### 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).

### 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 (1 545 titres auto détenus au 31/12/2011), ce risque est non significatif.

## **3- Gestion des risques**

Voir rapport du Président sur le contrôle interne, infra.

### Gestion de la trésorerie de la Société

La trésorerie de la Société et de sa filiale est placée sur des supports à court terme, OPCVM monétaires ou comptes à terme, dont la performance reproduit généralement celle de l'EONIA.

### Mémento sur les procédures comptables

Le « Mémo sur les procédures comptables et le contrôle interne » élaboré fin 2008 et régulièrement mis à jour, 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.

### 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<sup>er</sup> mars 2008

Durée : 12 mois avec tacite reconduction

Territorialité de la garantie : Monde entier.

#### **4- Autres informations sur les risques**

Votre Société n'est impliquée dans aucune procédure judiciaire ou d'arbitrage, susceptible de générer *in fine*, une charge pour elle. Elle ne supporte aucun engagement ni aucune garantie au titre de ses activités antérieures au changement d'actionnariat intervenu le 27/11/2007.

Les titres *CFI-Image* et *SCI Image* qu'elle détient sont nantis au profit respectivement de Crédit Agricole CIB, agent du syndicat de banques ayant financé l'acquisition de février 2009, et d'OSEO, qui a financé l'acquisition de l'actif immobilier UGC Bordeaux

#### **XI - PERSPECTIVES**

Depuis le retournement de juin 2011, les incertitudes du climat économique se sont accentuées et risquent de peser tout au long de l'année 2012. Dans ce contexte, la Société se consacrera à la gestion et la valorisation à moyen terme de son portefeuille d'actifs immobiliers à usage de cinémas.

#### **XII - CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES**

*Commissaires aux comptes titulaires*

##### **Ernst & Young Audit :**

Représentée par Monsieur Christian Mouillon et Madame Nathalie Cordebar.

Tour First. 1 Place des saisons.

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.

##### **ACE-Auditeurs et Conseils d'Entreprise**

Représentée par Monsieur Emmanuel Charrier

5, avenue Franklin Roosevelt

75008 Paris

ACE-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 Cheuvreux, 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



## ***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 24 février 2012.

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, notamment le 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 d'autres sociétés ou groupes.

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](http://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 de la Société - nombre restreint d'administrateurs notamment - 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.

En outre, après avoir envisagé de définir des critères objectifs et relativement pérennes pour le calcul de la part variable de rémunération du dirigeant-comme le prévoit le Code de référence-le Conseil d'administration du 11 décembre 2009 a estimé que cette approche ne pouvait s'appliquer valablement qu'à de grandes foncières matures disposant d'un portefeuille relativement stabilisé.

Dans ces conditions la part variable de rémunération du mandataire social continue, pour l'heure, à être déterminée par le Conseil d'administration sur la base d'une évaluation multicritères mais discrétionnaire, intégrant notamment les résultats de la Société, ses opérations et l'évaluation du dirigeant lui-même.

## 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 celui-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 cinq membres. La liste des mandats et des fonctions exercés par les administrateurs figurent dans le rapport de gestion. L'examen de la situation de chacun des administrateurs au regard des critères de l'administrateur indépendant fait l'objet d'une délibération spécifique lors de chaque conseil d'arrêté des comptes annuels. 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.

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

Le Conseil d'administration s'est réuni trois fois au cours de l'exercice 2011 : le 25 février, le 27 mai et le 22 juillet. Le taux de présence à ces réunions a été de 67% .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 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 annuel sur ses travaux.

Le Comité s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice sous revue :

- le 25 février 2011 pour arrêter les comptes consolidés et l'ANR de CFI au 31 décembre 2010 ainsi que les comptes sociaux de la société-mère et de ses filiales *CFI-Image* et *SCI Bordeaux Image* à la même date ;
- le 20 avril 2011 pour examiner le rapport du contrôle interne pour l'exercice 2010;
- le 17 juin 2011 pour évaluer l'impact sur la présentation des comptes consolidés au 30 juin 2011 et sur la communication financière, de l'application éventuelle de la norme IFRS 5 ;
- le 22 juillet 2011 pour arrêter les comptes intermédiaires consolidés et sociaux ainsi que l'Actif Net Réévalué au 30 juin 2011.

Ces Comités ont également examiné les propositions de distribution de dividendes, les ratios financiers (*covenants*) applicables à *CFI Image* ainsi que les prévisions de trésorerie.

A la date des présentes, le Comité d'audit et des comptes est composé de deux membres : M. Emmanuel RODOCANACHI, Président et M. Vincent ROUGET, 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 précisé 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 s'est réuni le 25 février 2011 avec pour ordre du jour la qualification d'administrateur indépendant et l'évaluation annuelle du conseil d'administration, l'examen des candidatures de MM. Daniel Rigny, Vincent Rouget et de Mme Catherine Sejournant au renouvellement de leur mandat d'administrateur, la part variable et la rémunération fixe du Président-Directeur général ainsi que la répartition des jetons de présence entre administrateurs au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

A la date des présentes, soit à l'issue du conseil d'administration du 24 février 2012, le Comité des nominations et des rémunérations est composé de deux membres : Mme Catherine SEJOURNANT, Présidente et M. Olivier LAVIGNE DELVILLE, membre.

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

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

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

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

Au cours de l'exercice sous revue, le Conseil d'administration a pleinement joué son rôle :

Celui du 25 février 2011 a arrêté les comptes sociaux et consolidés 2010 de CFI, le montant de l'ANR, proposé la distribution d'un dividende, convoqué une assemblée générale ordinaire et statué sur plusieurs sujets usuels de gouvernance. Il a validé le communiqué de presse présentant l'activité et les résultats du Groupe en 2010.

Celui du 27 mai a approuvé le nouveau programme de rachat d'actions ainsi que la reconduction du contrat de liquidité.

Le Conseil du 22 juillet a examiné le rapport semestriel d'activité, arrêté les comptes consolidés sur la base de l'IFRS 5 et l'ANR à partir du rapport d'expertise de CBRE sur le portefeuille immobilier du Groupe au 30 juin. Il a approuvé le communiqué de presse destiné à l'information du marché.

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 25 février 2011, le Conseil a procédé à l'évaluation de son fonctionnement conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

Il résulte 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.

## **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 d'administration 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 sous revue.

### **2. Cautions avals et garanties**

La Société n'a délivré au cours de l'exercice ni cautions, ni garanties. Toutefois, la Société a nanti:

- ses titres *CFI-Image* au profit de Crédit-Agricole CIB, agent du syndicat de banques ayant financé l'acquisition de février 2009,
- ses titres *SCI Bordeaux Image* au profit d'OSEO, banque ayant financé l'acquisition de l'actif immobilier UGC Bordeaux.

## **III. REMUNERATIONS ET AVANTAGES CONSENTIS AUX MANDATAIRES SOCIAUX**

### **1. Rémunérations et avantages consentis au Président - Directeur Général**

Le Président-Directeur général bénéficie d'une rémunération fixe annuelle d'un montant de 150.000 € bruts et, le cas échéant, d'une part variable annuelle fixée chaque année par le Conseil d'administration après avis du Comité des nominations et des rémunérations. Il a bénéficié également, jusqu'à sa résiliation à effet du 31/12/2011, de la convention d'assurance perte d'emploi 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 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 sous réserve d'une application différée pour celle relative à la détermination de la part variable de la rémunération du Président-Directeur général.

Aucune autre rémunération ni aucun autre avantage de quelle que nature, n'ont été consentis ou ne sont 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 2009, 57 095 € 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 » ;
- 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 clos le 31 décembre 2011, les jetons de présence se sont élevés à 36 000€, 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 des filiales, *CFI-Image* et *SCI Bordeaux-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 sàrl) la fonction de contrôle interne du Groupe à titre permanent.

Le Contrôleur interne 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 » mis à jour depuis.

### 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) et sur les points spécifiques de contrôle relatifs à *CFI-Image* (respect des *covenants* notamment).

Ce Mémento, dont le projet a été transmis aux Commissaires aux comptes, a été présenté et débattu au sein du Comité d'audit. Il a été complété et mis à jour au cours de l'exercice. C'est en référence à ce document que s'opèrent les contrôles sur pièces et sur place.

Un premier rapport de contrôle, portant sur l'exercice 2008, a été remis au Comité du 23 juillet 2009. Ces rapports sont examinés par le Comité annuellement.

### 3. Points ayant justifié une attention particulière

Au cours de l'exercice 2011, Le Président a tout particulièrement focalisé son attention sur:

- La gestion du portefeuille d'actifs immobiliers détenus par les filiales, le suivi des baux conclus le preneur UGC Ciné Cité et le respect des *covenants* souscrits par *CFI Image* à l'égard de son banquier Crédit Agricole-CIB ;
- La gestion de la trésorerie du Groupe : mise en dépôt ou placement sur des supports monétaires dans une des principales banques françaises, prévisions, ligne de découvert.
- La fiabilité, la pertinence et la transparence des informations financières, transmises aux Commissaires aux comptes, au marché et à l'AMF ;
- Le bon fonctionnement opérationnel du Groupe avec la mise en place des moyens adéquats, internes et externes, 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 ses filiales *CFI-Image* et *SCI Bordeaux Image*, son résultat social est désormais tributaire - toutes choses égales d'ailleurs - des distributions de dividendes de ses filiales.

## 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

### Limites inhérentes au contrôle interne.

Ce sont celles liées à une organisation et un pilotage qui 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



## **Attestation du Rapport Financier Annuel**

**Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2011**

(Article L.451.1.2.III du Code monétaire et financier)

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion ci-dessus présente un tableau fidèle des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de ses filiales comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquelles elle est confrontée.

Le Président-Directeur général,



Alain BENON

---

**CFI-Compagnie Foncière Internationale**

Exercice clos le 31 décembre 2011

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

## 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

1/2, place des Saisons  
92400 Courbevoie - Paris-La Défense 1  
S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

## CFI-Compagnie Foncière Internationale

Exercice clos le 31 décembre 2011

### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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 clos le 31 décembre 2011, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société CFI-Compagnie Foncière Internationale, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

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

#### I. Opinion sur les comptes consolidés

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

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes 2, 6.9, 7 et 9 de l'annexe relatives à l'application de la norme IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées ».

## 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 :

- Comme indiqué dans la note 6.6 aux états financiers consolidés, dans le cadre de l'application du modèle de la juste valeur, le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert indépendant. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance de ces évaluations, à examiner les données utilisées, à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses retenues et à vérifier que la méthode de valorisation décrite dans cette note a été correctement appliquée.

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

## III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion.

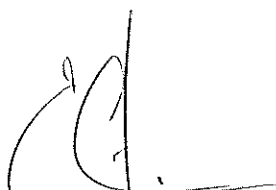
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris et Paris-La Défense, le 29 mars 2012

Les Commissaires aux Comptes

AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE

ERNST & YOUNG Audit



Emmanuel Charrier



Nathalie Cordebar



Christian Mouillon

**CFI-Compagnie Foncière Internationale**

Exercice clos le 31 décembre 2011

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

**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**

1/2, place des Saisons  
92400 Courbevoie - Paris-La Défense 1  
S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

**CFI-Compagnie Foncière Internationale**

Exercice clos le 31 décembre 2011

**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 clos le 31 décembre 2011, 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 et exposés dans la note 2 de l'annexe aux comptes annuels, nous avons vérifié le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans cette note, 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, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

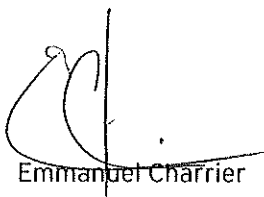
En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Paris-La Défense, le 29 mars 2012

Les Commissaires aux Comptes

AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE

ERNST & YOUNG Audit



Emmanuel Charrier



Nathalie Cordebar



Christian Mouillon

**CFI-Compagnie Foncière Internationale**

Exercice clos le 31 décembre 2011

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



**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**

1/2, place des Saisons  
92400 Courbevoie - Paris-La Défense 1  
S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

## **CFI-Compagnie Foncière Internationale**

Exercice clos le 31 décembre 2011

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

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société CFI-Compagnie Foncière Internationale et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

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

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que 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 et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

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

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

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

### Autres informations

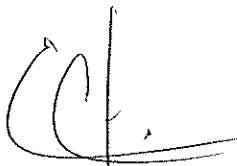
Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Paris et Paris-La Défense, le 29 mars 2012

Les Commissaires aux Comptes

AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE

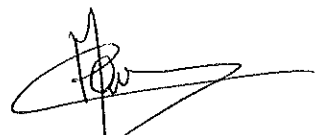
ERNST & YOUNG Audit



Emmanuel Charrier



Nathalie Cordebar



Christian Mouillon



## HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RESEAUX

Exercices couverts : N = du 1/01/2011 au 31/12/2011  
N-1 = du 1/01/2010 au 31/12/2010

	ERNST & YOUNG Audit				ACE-Auditeurs et Conseils d'Entreprise			
	31.12.2011		31.12.2010		31.12.2011		31.12.2010	
	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%
<b>Audit</b>								
* Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
. Emetteur	34 360	48%	32 510	48%	29 404	85%	27 510	85%
. Filiales intégrées globalement	40 454	52%	35 600	52%	3 500	15%	5 040	15%
* Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
. Emetteur								
. Filiales intégrées globalement								
<b>Sous total</b>	74 814	100%	68 110	100%	32 904	100%	32 550	100%
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>								
* Juridique, fiscal, social								
* Autres (à indiquer si sup. 10% aux honoraires d'audit)								
<b>Sous total</b>	0		0		0		0	
<b>Total</b>	<b>74 814</b>	<b>100%</b>	<b>68 110</b>	<b>100%</b>	<b>32 904</b>	<b>100%</b>	<b>32 550</b>	<b>100%</b>