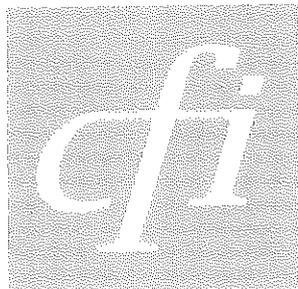


COMPAGNIE  
FONCIÈRE  
INTERNATIONALE

## **RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2014**

(Exercice du 1er janvier au 31 juillet 2014)

- 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 15.000.174 Euros

Siège social : 72, rue du Faubourg Saint-honoré  
75008 Paris  
R.C.S. Paris B 542 033 295

**Comptes consolidés  
au 31 juillet 2014**

Du 1er janvier au 31 juillet 2014

I - Etat de situation financière consolidée au 31 juillet 2014

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	Comptes consolidés 31.07.2014	Comptes consolidés 31.12.2013
<b>Actifs non courants :</b>			
Immobilisations incorporelles		1	1
Immobilisations corporelles			
Immeubles de placement			
Actifs financiers disponibles à la vente	9	1 146	69 766
Instruments financiers dérivés			
Actifs d'impôts différés			
Autres actifs non courants		6	6
<b>Total actifs non courants</b>		<b>1 153</b>	<b>69 773</b>
<b>Actifs courants :</b>			
Créances clients		10	70
Autres actifs courants	10	8 292	1 621
Trésorerie et équivalents de trésorerie		10 874	416
<b>Total actifs courants</b>		<b>19 176</b>	<b>2 107</b>
<b>Actifs détenus en vue de la vente</b>			
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>20 329</b>	<b>71 880</b>

PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	Comptes consolidés 31.07.2014	Comptes consolidés 31.12.2013
<b>Capitaux propres :</b>			
Capital	11.1	15 000	25 627
Primes		32	33
Autres réserves		11 239	43 413
Titres d'autocontrôle	11.3	-41	-24
Autres éléments du résultat global			-394
Résultat net part du Groupe		-7 889	2 989
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de CFI</b>	V	<b>18 341</b>	<b>71 644</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>			
<b>Total des capitaux propres consolidés</b>		<b>18 341</b>	<b>71 644</b>
<b>Passifs non courants :</b>			
Obligations remboursables en actions (ORA)			
Part à long terme des dettes financières			
Provisions			
Impôts différés			
Instruments financiers dérivés			
Autres passifs non courants			
<b>Total des passifs non courants</b>			
<b>Passifs courants :</b>			
Provisions	12	584	
Part à court terme des dettes financières			
Dettes sur immobilisations			
Autres passifs courants	13	1 404	236
<b>Total des passifs courants</b>		<b>1 988</b>	<b>236</b>
<b>Passifs relatifs aux actifs détenus en vue de la vente</b>			
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>20 329</b>	<b>71 880</b>

II – Etat du résultat consolidé au 31 juillet 2014

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 juillet 2014

En milliers d'euros	Notes	Comptes consolidés 31.07.2014	Comptes consolidés 30.06.2013 (6 mois)	Comptes consolidés 31.12.2013
<b>Activités de la société mère</b>				
Autres produits de l'activité		61	55	112
Charges de personnel		-293	-111	-225
Charges externes		-409	-176	-403
Impôts et taxes		-18	-15	-25
Autres produits et charges d'exploitation		-42	-18	-32
Autres charges opérationnelles	12	-584		
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>-1 285</b>	<b>-265</b>	<b>-573</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		16	2	3
Coût de l'endettement financier brut				
Autres produits et charges financiers	14		1 642	3 559
<b>Résultat net des activités de la société mère</b>		<b>-1 269</b>	<b>1 379</b>	<b>2 989</b>
<b>Résultat lié aux titres SCI Bordeaux Image disponibles à la vente</b>	<b>9</b>	<b>-1 801</b>		
<b>Résultat de cession des titres CFI Image</b>	<b>9</b>	<b>-3 866</b>		
<b>Charge ou produit d'impôt</b>	<b>15</b>	<b>-953</b>		
<b>Résultat net</b>		<b>-7 889</b>	<b>1 379</b>	<b>2 989</b>
Dont part des actionnaires de CFI		-7 889	1 379	2 989
Dont part revenant aux actionnaires minoritaires des filiales				
<b>Résultat par action en euros (Part des actionnaires de CFI)</b>	<b>16</b>	<b>-9,24</b>	<b>1,62</b>	<b>3,50</b>
<b>Résultat dilué par action (Part des actionnaires de CFI)</b>	<b>16</b>	<b>-9,24</b>	<b>1,62</b>	<b>3,50</b>

III – Etat du résultat global consolidé

En milliers d'euros	Notes	Comptes consolidés 31.07.2014	Comptes consolidés 30.06.2013 (6 mois)	Comptes consolidés 31.12.2013
---------------------	-------	----------------------------------	--	----------------------------------

- Variation juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente enregistrée en capitaux propres			-3 807	-5 891
- Dont part des actionnaires de CFI			-3 807	-5 891
- Dont part des actionnaires minoritaires des sociétés				

<b>Résultat de la période des activités de la société mère</b>		-7 889	1 379	2 989
Total des gains et pertes des activités de la société mère comptabilisés directement en capitaux propres				
<b>Résultat global des activités de la société mère</b>		-7 889	1 379	2 989
- Dont part des actionnaires de CFI		-7 889	1 379	2 989
- Dont part des actionnaires minoritaires des sociétés				

<b>Total des gains et pertes comptabilisés en résultat</b>		-7 889	1 379	2 989
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			-3 807	-5 891
<b>Résultat global</b>		-7 889	-2 428	-2 902
- Dont part des actionnaires de CFI		-7 889	-2 428	-2 902
- Dont part des actionnaires minoritaires des sociétés				

IV - Etat des flux de trésorerie consolidés au 31 juillet 2014

En milliers d'euros	Notes	Comptes consolidés 31.07.2014	Comptes consolidés 30.06.2013 (6 mois)	Comptes consolidés 31.12.2013
<b>Résultat net consolidé</b>		-7 889	1 379	2 989
Dotations nettes aux amortissements et provisions	12	584	0	0
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	9	1 923		
Charges calculées				
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues	9	3 866		
Coût de l'endettement financier net		-16	-2	-3
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	15	953		
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)</b>		<b>-579</b>	<b>1 377</b>	<b>2 986</b>
Impôts courants (B)		-953		
Variation du B.F.R. liée à l'activité (C)		-5 444	1	-1 653
<b>Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D) = (A + B + C)</b>		<b>-6 976</b>	<b>1 378</b>	<b>1 333</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles			-1	-1
Cessions d'immobilisations				
Acquisition d'immobilisations financières				
Diminution des immobilisations financières	9	63 226		-1
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise				
Variation des dettes sur achat d'immobilisations				
Autres flux liés aux opérations d'investissement				
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)</b>		<b>63 226</b>	<b>-1</b>	<b>--2</b>
Augmentation et réduction de capital	11.2	-10 627		
Emission emprunt obligataire CFI Image				
Achats et reventes d'actions propres		-13	9	34
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)	11.2	-35 167	0	-1 195
Encaissements liés aux emprunts				
Remboursements d'emprunts et dettes financières				
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		16	2	3
Autres flux liés aux opérations de financement				
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)</b>		<b>-45 791</b>	<b>11</b>	<b>-1 158</b>
<b>Effet de la perte de contrôle sur la trésorerie (G)</b>			<b>-230</b>	<b>-230</b>
<b>Variation de la trésorerie nette (D + E + F + G)</b>		<b>10 459</b>	<b>1 158</b>	<b>-57</b>
<b>Trésorerie ouverture</b>		416	472	472
<b>Trésorerie clôture</b>	17	10 874	1 630	416

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 sociétés	Total capitaux propres
<b>Capitaux propres 31 décembre 2012</b>	<b>25 627</b>	<b>45 042</b>	<b>-51</b>	<b>5 497</b>	<b>1 283</b>	<b>77 397</b>	<b>2 511</b>	<b>79 908</b>
Dividende versé					-1 691	-1 691		-1 691
Affectation résultat non distribué		-409			409			
Résultat global au 30 juin 2013				-3 807	1 379	-2 428		-2 428
Acompte sur dividende résultat 2013								
Déconsolidation de société							-2 511	-2 511
Actions Propres et résultat de cession d'actions propres		1	8			9		9
<b>Capitaux propres 30 juin 2013</b>	<b>25 627</b>	<b>44 634</b>	<b>-43</b>	<b>1 690</b>	<b>1 379</b>	<b>73 287</b>	<b>0</b>	<b>73 287</b>
Dividende versé								
Affectation résultat non distribué								
Résultat global du 2ème semestre 2013				-2 084	1 610	-474		-474
Acompte sur dividende résultat 2013		-1 195				-1 195		-1 195
Déconsolidation de société							0	0
Actions Propres et résultat de cession d'actions propres		6	20			25		25
<b>Capitaux propres 31 décembre 2013</b>	<b>25 627</b>	<b>43 446</b>	<b>-24</b>	<b>-394</b>	<b>2 989</b>	<b>71 644</b>	<b>0</b>	<b>71 644</b>
Solde dividende 2013					-1 802	-1 802		-1 802
Affectation résultat non distribué		1 186			-1 186			
Résultat global au 31 juillet 2014					-7 889	-7 889		-7 889
Acompte sur dividende résultat 2014		-33 365				-33 365		-33 365
Recyclage en résultat				394		394		394
Réduction de capital	-10 627					-10 627		-10 627
Actions Propres et résultat de cession d'actions propres		4	-17			-13		-13
<b>Capitaux propres 31 juillet 2014</b>	<b>15 000</b>	<b>11 271</b>	<b>-41</b>	<b>0</b>	<b>-7 889</b>	<b>18 341</b>	<b>0</b>	<b>18 341</b>

VI - Annexe aux comptes consolidés  
Période du 1er janvier au 31 juillet 2014

1.	INFORMATIONS GENERALES .....	9
2.	FAITS CARACTERISTIQUES.....	9
3.	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE .....	9
4.	CONTEXTE DE L'ELABORATION DE L'INFORMATION FINANCIERE.....	9
5.	PRINCIPES GENERAUX D'EVALUATION ET DE PREPARATION .....	11
6.	ESTIMATIONS ET JUGEMENTS.....	11
7.	PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES.....	11
7.1.	METHODES DE CONSOLIDATION .....	11
7.2.	PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS .....	11
7.3.	APPLICATION DE L'IFRS 13 « EVALUATION DE LA JUSTE VALEUR ».....	11
7.4.	CREANCES CLIENTS ET AUTRES ACTIFS COURANTS .....	12
7.5.	ACTIFS FINANCIERS.....	12
7.6.	PROVISIONS.....	13
7.7.	AVANTAGES POSTERIEURS A L'EMPLOI CONSENTIS AUX SALARIES .....	13
7.8.	PAIEMENTS AU TITRE DE CONTRATS DE LOCATION .....	13
7.9.	IMPOTS.....	13
7.9.1.	Impôts sur les résultats .....	13
7.9.2.	Régime SIIC .....	13
7.9.3.	Contribution sur les dividendes.....	14
7.10.	RESULTAT PAR ACTION.....	14
7.11.	SECTEURS OPERATIONNELS.....	14
7.12.	GESTION DES RISQUES .....	14
7.12.1.	Risque de marché .....	14
7.12.2.	Risque de contrepartie.....	14
7.12.3.	Risque de liquidité.....	14
7.12.4.	Risque de taux .....	15
7.12.5.	Risque de marché actions .....	15
8.	PERIMETRE DE CONSOLIDATION .....	15
9.	ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE .....	16
9.1.	JUSTE VALEUR DES TITRES.....	16
10.	AUTRES ACTIFS COURANTS.....	16
11.	CAPITAUX PROPRES.....	17
11.1.	CAPITAL.....	17
11.2.	DIVIDENDE VERSE .....	17
11.3.	ACTIONS D'AUTOCONTROLE .....	17
12.	PROVISIONS.....	17
13.	AUTRES PASSIFS COURANTS.....	18
14.	AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES.....	18
15.	IMPOTS .....	18

---

16.	RESULTAT PAR ACTION .....	19
17.	DETAIL DE CERTAINS POSTES DU TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE.....	19
18.	ENGAGEMENTS HORS BILAN .....	19
19.	EFFECTIFS.....	19
20.	INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIEES .....	20
20.1.	TERMES ET CONDITIONS DES TRANSACTIONS AVEC LES SOCIETES LIEES.....	20
20.2.	TRANSACTIONS AVEC D'AUTRES PARTIES LIEES .....	20
	REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX.....	20
	COUVERTURE D'ASSURANCE.....	20

## 1. Informations générales

La Société *CFI – Compagnie Foncière Internationale* est une société dont l'objet social est 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.

## 2. Faits caractéristiques

Suite au changement de la date de clôture, l'exercice est d'une durée exceptionnelle de 7 mois clos le 31 juillet 2014. Par suite, la société n'a pas établi de comptes semestriels au 30 juin 2014.

A ce titre, il convient de noter que les comptes de l'exercice précédent portent sur une période de 12 mois.

La société CFI a cédé sa participation de 95 % dans CFI Image au Groupe UGC en réalisant une moins-value de cession par comparaison à la valorisation des titres dans les comptes consolidés au 31 décembre 2013.

Le produit de cette cession a permis de refinancer l'emprunt bancaire de la filiale SCI Bordeaux Image, et de procéder à une distribution exceptionnelle aux actionnaires sous forme de dividendes et de réduction de capital.

## 3. Evénements postérieurs à la clôture

Le 5 septembre 2014, le conseil d'administration de la société CFI a accepté de céder les 55% qu'elle détient dans le capital de sa filiale SCI Bordeaux-Image à la société CFI-Image détenue par le Groupe UGC. Cette cession reste notamment subordonnée à la condition suspensive d'usage du non exercice par la Ville de Bordeaux de son droit de préemption dans le délai maximum de deux mois.

Suite à la cession du principal actif de la société, Yellow Grafton SC, en sa qualité d'actionnaire majoritaire de CFI et conformément à la réglementation boursière, prévoit de déposer un projet d'Offre Publique de Retrait au terme des opérations de cession, permettant ainsi aux actionnaires minoritaires de céder leurs actions sur la base de l'ANR estimé à la date de clôture de l'OPR. Cette OPR aura pour effet une sortie rétroactive du régime SIIC au 1<sup>er</sup> août 2014.

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

Les comptes consolidés couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 juillet 2014. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration du 17 septembre 2014.

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 1<sup>er</sup> janvier 2014. 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)).

En application de la norme IAS 10 § 14, une entité ne doit pas établir ses états financiers sur une base de continuité d'exploitation si la direction détermine, après la période de reporting, qu'elle a l'intention, ou qu'elle n'a pas d'autre solution réaliste que de liquider l'entité ou de cesser son activité. Ainsi, en considération du projet de cession des titres de sa dernière filiale SCI Bordeaux-Image et dès lors que la société n'a pas l'intention de réaliser de nouveaux investissements, après validation par le conseil d'administration du 17 septembre 2014, les comptes consolidés du groupe CFI sont présentés en valeurs liquidatives. Dans ce contexte de cessation d'activité, le compte de résultat enregistre l'ensemble des charges et produits prévisionnels entre le 1<sup>er</sup> août 2014 et la date d'arrêt de l'activité prévue au 30 juin 2015.

Ainsi, les comptes établis au 31 juillet 2014 tiennent compte des éléments suivants :

- Ajustement dans le résultat de la valeur des actifs financiers disponibles à la vente (titres de la SCI Bordeaux-Image) à la valeur de transaction déterminée sur la base du prix de cession prévu aux termes d'un accord conclu postérieurement à l'exercice avec le Groupe UGC (Cf. § 3 et 9).
- Provisionnement de l'ensemble des coûts restant à encourir jusqu'à la date d'arrêt de l'activité prévue au 30 juin 2015, la rémunération du mandataire social et les coûts qui auraient été encourus en dehors de toute décision d'arrêt d'activité ainsi que les coûts de restructuration et de réalisation des actifs. Une provision a ainsi été constituée à hauteur de 584 K€. Confer note 12
- Provisionnement de l'impôt prévisionnel correspondant à la période de cession de la SCI Bordeaux Image pour 247 K€.

Les nouvelles normes, amendements et interprétations suivantes sont d'application obligatoire pour le Groupe au 31 juillet 2014:

- IFRS 10 : Etats financiers consolidés
- IFRS 11 : Partenariats
- IFRS 12 : Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités
- Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 : Etats financiers consolidés, Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités, Etats financiers individuels
- Amendements sur les dispositions transitoires des normes IFRS 10, 11 et 12 : Etats financiers consolidés, partenariats et informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités : dispositions transitoires
- Amendements à IAS 28R (Révisée) : Participations dans des entreprises associées et co-entreprises
- Amendements à IAS 32 : Instruments financiers : Présentation - Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers
- Amendement à IAS 36 : Amendement : Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers
- IAS 39 & IFRS 9 : Amendements : Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture

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 :

- Néant

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

- IFRS 15 : Produits provenant des contrats avec les clients ;
- Amendement à IAS 19 : Avantages du personnel - Régimes à prestations définies ;
- IFRS 9 : Instruments financiers : comptabilité de couverture et amendements à IFRS 9, IFRS 7 et à IAS 39 ;
- Amélioration des IFRS (2010-2012)
- Amélioration des IFRS (2011-2013)
- IFRS 11 : Modifications : comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des entreprises communes ;
- IAS 16 et IAS 38 : Modifications : Eclaircissements sur les modes d'amortissement ;
- IAS 27 (Révisée) : Mise en équivalence dans les états financiers individuels.

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.

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

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros.  
Ils sont établis en valeurs liquidatives.

## **6. 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 l'évaluation des actifs disponibles à la vente (Cf. § 7.5 et 9) et les charges et produits restant à courir jusqu'à la date de cessation d'activité.

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.

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

### **7.1. 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.

L'évolution du périmètre de consolidation est donnée en note 8.

### **7.2. Présentation des états financiers**

En application de la norme IAS 1, lors de l'établissement des états financiers, la direction doit évaluer la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation. L'entité doit préparer les états financiers sur une base de continuité d'exploitation sauf si la direction a l'intention, ou n'a pas d'autre solution réaliste, que de liquider l'entité ou de cesser son activité. Lorsque la direction prend conscience, à l'occasion de cette appréciation, d'incertitudes significatives liées à des événements ou à des conditions susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'entité à poursuivre son activité, l'entité doit indiquer ces incertitudes. Lorsque l'entité ne prépare pas les états financiers sur une base de continuité d'exploitation, elle doit indiquer ce fait ainsi que la base sur laquelle ils sont établis et la raison pour laquelle l'entité n'est pas considérée en situation de continuité d'exploitation.

Ainsi, les comptes consolidés du groupe CFI sont présentés en valeurs liquidatives dans le contexte décrit dans la note 3.

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.

### **7.3. Application de l'IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur »**

IFRS 13 définit une source unique d'informations à présenter en IFRS pour toutes les évaluations en juste valeur. IFRS 13 ne modifie pas les critères d'utilisation de la juste valeur par l'entité, elle fournit des

indications sur le calcul de la juste valeur en IFRS lorsque la juste valeur est imposée ou autorisée. L'application d'IFRS 13 n'a pas d'impact matériel sur l'évaluation de la juste valeur retenue pour le groupe.

IFRS 13 impose de présenter des informations spécifiques sur les justes valeurs, certaines remplaçant les informations existantes imposées par les autres normes, dont IFRS 7 : « Instruments financiers – Informations à fournir ». Elles sont donc présentées dans les comptes consolidés au 31 juillet 2014. Le groupe donne ces informations en note 9.

#### **7.4. 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.

#### **7.5. 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 SCI Bordeaux-Image pour lesquels le calcul de la juste valeur des titres est présenté en note 9. 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.

## 7.6. Provisions

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 liées à la cessation d'activité dont l'échéance est inférieure à un an.

Les comptes établis au 31 juillet 2014 tiennent compte du provisionnement de l'ensemble des coûts restant à encourir jusqu'à la date d'arrêt de l'activité prévue au 30 juin 2015. Confer note 3 et 12.

## 7.7. 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.

## 7.8. 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.

## 7.9. Impôts

### 7.9.1. 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. (Cf. § 15).

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.

### 7.9.2. 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.

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 :

- 95 % des bénéfices provenant des revenus locatifs, avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- 60 % 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.

### **7.9.3. Contribution sur les dividendes**

La contribution de 3 % sur les dividendes payée par les entités du Groupe est classée en résultat. Cette contribution est due sur le montant de la distribution versée en numéraire au-delà de l'obligation de distribution au titre du régime fiscal SIIC.

### **7.10. 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 § 16).

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).

### **7.11. Secteurs opérationnels**

La société n'a pas identifié de secteurs opérationnels distincts.

### **7.12. Gestion des risques**

#### **7.12.1. 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.

#### **7.12.2. 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 et CAP) 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.

#### **7.12.3. 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.

#### 7.12.4. 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.

#### 7.12.5. 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.

### 8. Périmètre de consolidation

Forme	Sociétés	N° SIREN	Pays	Siège social	% Détenion	% Intérêt	Périodes prise en compte au 30.07.2014	Périodes prise en compte au 31.12.2013
SA	CFI	542 033 295	France	Paris	Mère	Mère	01/01/2014 au 31/07/2014	01/01/2013 au 31/12/2013
SCI	Bordeaux-Image	523 345 163	France	Paris	55,00%	55,00%	Non consolidée	Déconsolidation le 01/01/2013
SAS	CFI Image	508 559 069	France	Paris	00%	00%	Non consolidée et cédée en juin 2014	Non consolidée

Le siège social de la SCI Bordeaux-Image est situé à la même adresse que CFI : 72, rue du Faubourg Saint-honoré 75008 Paris. CFI Image a modifié l'adresse de son siège social suite à la cession des titres.

## 9. Actifs financiers disponibles à la vente

	Titres CFI Image	Titres SCI Bordeaux- Image
Juste valeur à l'ouverture (g)	67 057	2 710
<b>Valeur d'entrée en actifs financiers disponibles à la vente (a)</b>	<b>67 092</b>	<b>3 069</b>
Solde dividende exercice 2013	1 773	
Acompte sur dividende reçu	1 704	
Réduction de capital de la filiale	18 526	
Prix de cession	41 320	
Frais de cession	-97	
<b>Encaissements nets relatifs aux titres CFI Image (b)</b>	<b>63 226</b>	
Valeur liquidative au 31 juillet 2014 (c)		1 146
<b>Variation de juste valeur en résultat SCI Bordeaux-Image (d) = (a)-( c )</b>		<b>-1 923</b>
Solde dividende exercice 2013 ( c )		122
<b>Résultat lié aux titres CFI-Image cédés sur la période (b) - (a)</b>	<b>-3 866</b>	
<b>Résultat lié aux titres SCI Bordeaux-Image disponibles à la vente (( d )+( e ))</b>		<b>-1 801</b>
Dont recyclage en résultat des variations de juste valeur précédemment imputées en capitaux propres (g)-(a)	-35	-359

Concernant le traitement de la variation de valeur de la SCI Bordeaux Image, se référer aux notes 3 et 7.5.  
Se référer à la note 14 concernant le traitement des revenus distribués par les sociétés CFI-Image et SCI Bordeaux Image.

### 9.1. Juste valeur des titres

La valeur liquidative des titres SCI Bordeaux-Image a été déterminée sur la base du prix de cession prévu aux termes d'un accord conclu postérieurement à l'exercice avec le Groupe UGC (Cf. § 3 et 7.5).

## 10. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.07.2014	Valeur brute au 31.12.2013
Créances sur SCI Bordeaux-Image	8 200	1 534
Créances fiscales et sociales	78	69
Autres créances d'exploitation		
Charges constatées d'avance	15	17
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>8 292</b>	<b>1 620</b>

## 11. Capitaux propres

### 11.1. Capital

(En euros)	Nombre d'actions	Valeur nominale	Montant du capital
Capital au 31 décembre 2013	854 224	30	25 626 720
Réduction de capital - AGE du 4 juillet 2014		-12	-10 626 547
Capital au 31 juillet 2014	854 224	18	15 000 173

### 11.2. Dividende versé

L'assemblée générale ordinaire du 28 mars 2014 a décidé la distribution d'un dividende de 3,51 € par action au titre de l'exercice 2013. Compte tenu de l'acompte sur dividende 1,4 € par action, le solde du dividende s'élève à 2,11 € par action soit un montant distribué de 1.802.412 €, mis en paiement le 30 juillet 2014.

Le conseil d'administration du 8 juillet 2014 a décidé une distribution exceptionnelle de dividende suite à la cession, réalisée le 30 juin 2014, de la participation de 95% dans CFI Image au Groupe UGC et l'AGE du 4 juillet 2014 a approuvé une réduction du capital.

Le Conseil a décidé à ce titre le versement de 43.992.536 €, soit 51,50 € par action correspondant:

- à concurrence de 39,06 € par action, à un acompte sur dividende représentant la quasi intégralité du résultat distribuable au 30 juin 2014. Cet acompte sur dividende a donné lieu au paiement de 33.365.013 € le 30 juillet 2014.

- et, à concurrence de 12,44 €, à la réduction du capital. Cette réduction de capital a donné lieu au paiement de 10.626.547 € le 30 juillet 2014.

### 11.3. Actions d'autocontrôle

(En milliers d'euros)	Montant à la clôture	Montant à l'ouverture	Variation	Résultat net de cession
Coût d'acquisition	41	24	17	4
Nombre de titres d'autocontrôle	2 005	461	1 544	

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.

## 12. Provisions

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2013	Augmentation	Diminution	Montant au 31.07.2014
Provisions pour charges liées à la cessation de l'activité		584		584
<b>Provisions risques et charges</b>		<b>584</b>		<b>584</b>
Dont provisions utilisées				
Dont provisions non utilisées				

Les provisions pour charges couvrent l'estimation des coûts restant à encourir jusqu'à la date d'arrêt de l'activité prévue au 30 juin 2015, la rémunération du mandataire social et les coûts qui auraient été encourus en dehors de toute décision d'arrêt d'activité ainsi que les coûts de restructuration et de réalisation des actifs.

### 13. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.07.2014	Valeur brute au 31.12.2013
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	224	149
Dettes fiscales	957	13
Dettes sociales	181	41
Dividende à payer	1	1
Autres dettes d'exploitation	42	32
Produits constatés d'avance		
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>1 404</b>	<b>236</b>

Les dettes fiscales incluent l'estimation de l'impôt sur les produits et charges postérieurs au 31 juillet 2014 pour un montant de 247 K€.

### 14. Autres produits et charges financières

Les autres produits et charges financières enregistrent sur les périodes comparatives les dividendes reçus par CFI et versés par ses filiales CFI-Image et SCI Bordeaux-Image postérieurement à la déconsolidation. Au titre de l'exercice clos le 31 juillet 2014, les dividendes reçus de ces filiales sont inclus dans les résultats de cession ou de mise en valeur liquidative des actifs financiers disponibles à la vente du fait qu'ils sont fongibles avec ces résultats (Cf. § 9).

### 15. Impôts

(En milliers d'euros)	31/07/2014	30/06/2013	31/12/2013
Bénéfice avant impôts	-6 936	1 379	2 989
Charge ou produit d'impôt théorique au taux en vigueur en France	2 388	-475	-1 029
Régime SIIC et incidence juste valeur non taxable	-2 388	475	1 029
Contribution 3% sur dividendes	-541		
IS sur résultats 31/07/2014 exclus du régime SIIC	-164		
IS sur produits et charges liés à la cessation de l'activité postérieurs au 31/07/2014	-247		
Autres décalages			
<b>Charge d'impôt effective</b>	<b>-953</b>		

L'impôt sur les produits et charges postérieurs au 31 juillet 2014 comprend l'impôt sur la plus-value de cession des titres SCI Bordeaux-Image dans le contexte d'une sortie du régime SIIC rétroactive au 1<sup>er</sup> août 2014 la plus-value sur titres à prépondérance immobilière est taxable au taux de droit commun.

## 16. Résultat par action

Calcul du résultat par action	31/07/2014	30/06/2013	31/12/2013
Résultat net, part du groupe (milliers d'€)	-7 889	1 379	2 989
Nombre d'actions	854 224	854 224	854 224
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	-154	-940	-738
Nombre d'actions pondéré	854 070	853 284	853 486
Résultat par action (en euros)	-9,24	1,62	3,50

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

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

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	31/07/2014	30/06/2013	31/12/2013
Trésorerie et équivalent de trésorerie	10 874	1 630	416
Concours bancaires et intérêts courus			
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	10 874	1 630	416

## 18. Engagements hors bilan

*Engagements reçus :*

- Néant

*Engagements donnés :*

- Les statuts de la SCI Bordeaux-Image, 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.

## 19. Effectifs

Effectifs	Cadres	Non cadres	Total
Total des effectifs	1		1

## 20. Informations relatives aux parties liées

### 20.1. 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. Aucune charge n'est intervenue au titre de la période.
- Le groupe UGC :  
En sa qualité d'actionnaire, les relations avec ce groupe sont transcrites et commentées dans les comptes consolidés (Cf. § 3 et 18).  
En sa qualité de locataire, ce groupe a conclu des baux de type « investisseur » pour une durée ferme de douze ans.
- La SCI Bordeaux-Image a couvert son besoin de financement en fonds propres, par des prêts d'associés non rémunérés.

### 20.2. 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)	31/07/2014	30/06/2013	31/12/2013
Rémunération brute	88	75	150
Rémunération variable	100		
Jetons de présence	42	18	32
Avantages postérieurs à l'emploi			
<b>Rémunération globale</b>	<b>230</b>	<b>93</b>	<b>182</b>

#### *Couverture d'assurance*

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

# **CFI – Compagnie Foncière Internationale**

Société anonyme au capital de 15 000 175 Euros

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

## **Comptes annuels au 31 juillet 2014**

Du 01 janvier 2014 au 31 juillet 2014

**I - Bilan au 31 juillet 2014**

<b>ACTIF</b> <i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31.07.2014</b>			<b>31.12.2013</b>
	Brut	Amortissements & dépréciations	Net	Net
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles (4)</b> Concessions, brevets et droits similaires				
<b>Immobilisations corporelles (4)</b> Autres immobilisations corporelles	2	1	1	1
<b>Immobilisations financières (5)</b> Participations	8 200		8 200	29 657
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	6		6	6
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>8 208</b>	<b>1</b>	<b>8 207</b>	<b>29 664</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
Créances clients (6)	8		8	71
Autres créances (6)	78		78	69
Avances et acomptes versés				
Valeurs mobilières de placement (7)	10 590	2	10 588	315
Disponibilités (8)	325		325	124
Charges constatées d'avance	15		15	17
<b>Total actif circulant</b>	<b>11 016</b>	<b>2</b>	<b>11 014</b>	<b>596</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>19 224</b>	<b>3</b>	<b>19 221</b>	<b>30 260</b>

<b>PASSIF</b> (En milliers d'euros)	<b>31.07.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital social	15 000	25 627
Prime de fusion	32	33
Réserve légale	2 563	2 563
Autres réserves		
Report à nouveau (9-10)	1	
Acompte sur dividendes (9-10)	-33 366	-1 196
Résultat de l'exercice	33 834	2 996
<b>Total capitaux propres (9-10)</b>	<b>18 064</b>	<b>30 023</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>		
<b>DETTES</b>		
Emprunts et dettes auprès des éta de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés (6)	223	149
Dettes fiscales et sociales (6)	893	56
Autres dettes (6)	41	32
Produits constatés d'avance		
<b>Total dettes</b>	<b>1 157</b>	<b>237</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>19 221</b>	<b>30 260</b>

## II - Compte de résultat au 31 juillet 2014

<i>En milliers d'Euros</i>	31.07.2014	31.12.2013
<b>Produits d'exploitation</b>		
Production vendue de services	59	112
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>59</b>	<b>112</b>
Reprises sur amortissements et provisions		
Autres produits		
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>59</b>	<b>112</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Autres achats et charges externes	507	404
Impôts, taxes et versements assimilés	18	25
Salaires et traitements	188	150
Charges sociales	105	74
Dotations aux amortissements sur immobilisations		
Autres charges	42	32
<b>Total des charges d'exploitation (10)</b>	<b>860</b>	<b>685</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-801</b>	<b>-573</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers de participation	3 599	3 559
Autres intérêts et produits assimilés	10	
Reprise sur provisions et transferts de charges		1
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	10	9
<b>Total des produits financiers (11)</b>	<b>3 619</b>	<b>3 569</b>
<b>Charges financières</b>		
Dotations financières aux amortissements et provisions	2	
Intérêts et charges assimilées		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Différences négatives de change		
<b>Total des charges financières (12)</b>	<b>2</b>	
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>3 617</b>	<b>3 569</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>2 816</b>	<b>2 996</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	59 847	
Reprises provisions et transferts de charges		
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>59 847</b>	
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	28 123	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et aux provisions		
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>28 123</b>	
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>31 724</b>	
Charge (produit) d'impôt sur les bénéfices	706	
<b>RESULTAT NET</b>	<b>33 834</b>	<b>2 996</b>
Résultat net par action (en euros)	39.61	3.51

**III - Tableau des flux de trésorerie**

	31.07.2014	31.12.2013
<b>OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>		
Résultat net	33 834	2 996
Amortissements et provisions	2	-1
Résultat sur cessions d'actif immobilisé	-31 723	
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>2 113</b>	<b>2 995</b>
Clients et comptes rattachés	62	-3
Fournisseurs	135	55
Autres actifs et passifs d'exploitation	779	-14
<b>Variation des besoins d'exploitation</b>	<b>976</b>	<b>38</b>
<b>Flux de trésorerie d'exploitation</b>	<b>3 089</b>	<b>3 033</b>
<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</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	59 846	
Encaissements résultant de la cession d'immobilisations financières, nets d'impôts	- 6 666	
Variation des prêts		
Variation de périmètre sur la trésorerie		
<b>Flux de trésorerie d'investissement</b>	<b>53 180</b>	
<b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		
variation des comptes consentis et des emprunts et autres dettes financières		
Coûts dividendes versés	- 35 168	- 2 886
Réduction de capital	- 10 626	
<b>Flux de trésorerie de financement</b>	<b>- 45 794</b>	<b>- 2 886</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>10 475</b>	<b>147</b>
Variation des placements à court terme	10 273	52
Variation du disponible	202	95
Variation des concours bancaires à court terme		
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>10 475</b>	<b>147</b>
Trésorerie d'ouverture	439	292
Trésorerie de clôture	10 914	439
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>10 475</b>	<b>147</b>

**CFI – Compagnie Foncière Internationale****ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX****Période du 01 janvier 2014 au 31 juillet 2014**

La présente annexe concerne les comptes de l'exercice du 01 janvier 2014 au 31 juillet 2014.

Le total du bilan est arrêté au montant de 19 221 593 euros.

Les capitaux propres s'élèvent à 18 063 785 euros.

Le résultat de l'exercice s'établit à 33 834 276 euros.

**1.- Faits caractéristiques**

Suite au changement de la date de clôture, l'exercice est d'une durée exceptionnelle de 7 mois clos le 31 juillet 2014. A ce titre, il convient de noter que les comptes de l'exercice précédent portent sur une période de 12 mois.

Le Groupe UGC a exercé, en mai 2014, l'option d'achat qu'il détenait sur la participation de 95% détenue par CFI dans CFI-Image. Ainsi, en date du 16 mai 2014, un protocole de cession de parts a été signé entre CFI et l'OPPCI UGC. Ce protocole prévoyait la sortie de CFI du capital de CFI-Image par le biais des deux opérations suivantes :

- La réduction de capital de CFI-Image par rachat de 8 705 877 de ses propres titres pour 18 526 K€, réalisée en date du 26 juin 2014.

- La cession des titres restants à l'OPPCI UGC, pour 41 320 K€, en date du 26 juin 2014.

Les prix par part définis dans le cadre de ces opérations correspondent à une valorisation des actifs immobiliers sous-jacents de l'ordre de 196 M€ hors frais et droits, soit une décote de 5,3% par rapport à la dernière expertise de CBRE au 31/12/2013. La réalisation est intervenue le 30 juin 2014.

Elle a effectué le 30 juillet 2014 une distribution exceptionnelle de 51,50€ par action par la voie du versement d'un acompte sur dividende de 33 365 K€ (soit 39,06€ par action) et d'une réduction de capital de 10 627 K€ (soit 12,44€ par action), venant s'ajouter au solde du dividende afférent à l'exercice 2013 (2,11€ par action).

Le 30 juin, CFI a procédé au refinancement de la totalité de la dette bancaire de sa filiale SCI Bordeaux Image.

**2.- Evénements subséquents**

Le 5 septembre 2014, le conseil d'administration de la société CFI a accepté de céder les 55% qu'elle détient dans le capital de sa filiale SCI Bordeaux-Image à la société CFI-Image détenue par le Groupe UGC. Cette cession reste notamment subordonnée à la condition suspensive d'usage du non exercice par la Ville de Bordeaux de son droit de préemption dans le délai maximum de deux mois.

Il s'agit de la vente du dernier actif de la Société. Celle-ci ayant annoncé son intention de procéder à une nouvelle distribution exceptionnelle et à une nouvelle réduction de capital, un prochain conseil d'administration aura à se prononcer sur l'orientation qu'il entend donner, dans ce contexte, à la Société.

Suite à ces opérations, Yellow Grafton SC, en sa qualité d'actionnaire majoritaire de CFI et conformément à la réglementation boursière, prévoit de déposer un projet d'Offre Publique de Retrait au terme des opérations de cession, permettant ainsi aux actionnaires minoritaires de céder leurs actions sur la base de l'ANR estimé à la date de clôture de l'OPR. Cette OPR aura pour effet une sortie rétroactive du régime SIIIC au 1<sup>er</sup> août 2014.

**3.- 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 et notamment en ce qui concerne le principe de continuité d'exploitation.

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.

### **3.1.- 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.

### **3.2.- 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.

### **3.3.- 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.

### **3.4.- 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.

### **3.5.- 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****4.- Immobilisations incorporelles et corporelles**

Etat des valeurs brutes

Rubriques	Ouverture	Acquisitions	Ventilation des diminutions		Clôture
			Cessions	Mise au Rebut	
<b>Immobilisations incorporelles</b> . Logiciels					
<b>Immobilisations corporelles</b> . Autres	2				2
Total	2				2
Total général	2				2

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						
<b>Immobilisations corporelles</b> . Autres	1					1
Total général	1					1

## Valeurs nettes

Rubriques	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
<b>Immobilisations incorporelles</b>			
. Logiciels			
<b>Immobilisations corporelles</b>			
. Autres	2	1	1
Total	2	1	1
Total général	2	1	1

## 5.- Immobilisations financières

Rubriques	Ouverture	Acquisitions	Cession	Clôture
<b>Immobilisations financières</b>				
. Participations	29 657		28 123	1 534
. Autres titres immobilisés		6 666		6 666
. Prêts				6
. Autres immobilisations financières	6			
Total	29 663	6 666	28 123	8 206

## 6.- 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 an au plus	A plus de 5 ans
SCI Bordeaux-Image	8	8	8		
Total	8	8	8		

Autres créances :

L'essentiel de ce poste est constitué de TVA récupérable pour 71 K€ et de réduction d'impôt à hauteur de 7 K€.

**7.- Valeurs mobilières de placement**

	Valeur nette au bilan	Valeur du marché au 31 juillet 2014
Actions propres	41	39
Autres valeurs mobilières de placement (sicav monétaires)	10 549	10 554
Total	10 590	10 593

Au 31 juillet 2014, 2 005 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 2 058 achats et 514 ventes. Les autres valeurs mobilières de placement sont constituées à hauteur de 10 549 K€ en SICAV monétaires détenues chez Crédit agricole CIB.

**8.- Disponibilités**

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

**9.- Capital**

Le capital social se compose de 854 224 actions de valeur nominale unitaire de 17.56 euros.

**10.- Variation des capitaux propres**

Rubriques	Ouverture	Affectation du résultat 31/12/13	affectation de l'AG du 28/03/2014		Affectation du PV du CA du 08/07/2014	Affectation de l'AGE du 04/07/2014	Résultat exercice 31/07/14	Clôture
			Virt R à N à autres réserves	Prévl't pour distribution				
Capital social	25 627	-1				-10 627		15 000
Prime de fusion	33							32
Réserves :								
Réserve légale	2 563							2 563
Autres réserves								
Report à nouveau et acompte sur dividende (1)	-1 196	2 997		- 1 801	-33 365			-33 365
Résultat	2 996	- 2 996					33 834	33 834
	30 023	0		- 1 801	-33 365	-10 627	33 834	18 064

L'assemblée générale ordinaire du 28 mars 2014 a décidé la distribution d'un dividende de 3,51 € par action au titre de l'exercice 2013. Compte tenu de l'acompte sur dividende 1,4 € par action, le solde du dividende s'élève à 2,11 € par action soit un montant distribué de 1.802.412 €, mis en paiement le 30 juillet 2014.

Le conseil d'administration du 8 juillet 2014 a décidé une distribution exceptionnelle de dividende suite à la cession, réalisée le 30 juin 2014, de la participation de 95% dans CFI Image au Groupe UGC et l'AGE du 4 juillet 2014 a approuvé une réduction du capital.

Le Conseil a décidé à ce titre le versement de 43.992.536 €, soit 51,50 € par action correspondant:

- à concurrence de 39,06 € par action, à un acompte sur dividende représentant la quasi intégralité du résultat distribuable au 30 juin 2014. Cet acompte sur dividende a donné lieu au paiement de 33.365.989,44 € le 30 juillet 2014.

- et, à concurrence de 12,44 €, à la réduction du capital. Cette réduction de capital a donné lieu au paiement de 10.626.236 € le 30 juillet 2014.

**NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT****11.- Charges d'exploitation**

Elles comprennent principalement :

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

**12.- Produits financiers**

	Exercice clos au 31.07.2014		Exercice clos au 31.12.2013
	total	dont entreprises liées	
Produits financiers de participation	3 599	3 599	3 559
Autres intérêts et produits assimilés	10	10	0
Reprises sur provisions financières	0		1
Produits nets sur cessions de VMP	10		9
<b>Total</b>	<b>3 619</b>	<b>3 609</b>	<b>3 569</b>

Les produits financiers (3 599 milliers d'euros) correspondent au solde du dividende de l'exercice clos le 31 décembre 2013 de CFI-Image à hauteur de 1 773 K€, à l'acompte sur dividende de CFI-Image perçu le 27/05/2014 d'un montant de 1 704 K€ et au solde du dividende de l'exercice clos le 31 décembre 2013 de la SCI Bordeaux-Image à hauteur de 122 K€.

**13.- Charges financières**

	Exercice clos au 31.07.2014		Exercice clos au 31.12.13
	total	dont entreprises liées	
Dotations financières aux amortissements et provisions	2		
Intérêts et charges assimilées			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
Différences négatives de change			
<b>Total</b>	<b>2</b>		

**14.- Impôts sur les bénéfices**

La société relève de l'impôt sur les sociétés. Elle est soumise au régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (régime SIIC)

Ventilation du résultat après impôt

	Exercice clos au 31.07.2014			Exercice clos au 31.12.2013		
	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat après impôt	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat après impôt
Exploitation	- 800		-800	- 573		- 573
Financier	3 617		3 617	3 569		3 569
Exceptionnel	31 723	-706	31 017			
<b>Total</b>	<b>34 540</b>	<b>-706</b>	<b>33 834</b>	<b>2 996</b>		<b>2 996</b>

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

## 15. Entreprises liées

Tableau des produits relatifs aux entreprises liées :

	Total	Production vendue	Dividendes
CFI-Image	3 529	52	3 477
SCI Bordeaux-Image	129	7	122
Total	3 658	59	3 599

## 16. Transactions avec les parties liées

A la clôture de l'exercice 2014, il n'existe aucune transaction avec des parties liées au sens du règlement ANC 2010-02

## AUTRES INFORMATIONS

### 17.- Engagements financiers

Au 31 juillet 2014, la Société a pour seuls engagements donnés :

- ceux inclus dans les statuts de la SCI Bordeaux Image, qui comportent des clauses usuelles visant à assurer entre les associés-CFI et le Groupe UGC-la liquidité des participations des actionnaires(ou associés) : droit de premier refus, de sortie conjointe totale et de cession forcée.

N'ayant pas de dette bancaire à son bilan, elle n'est pas soumise au respect d'engagements pris vis à vis de banques (« Covenants »).

### 18.- Effectifs

Au 31 juillet 2014 il n'y a pas de salarié.

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

Les jetons de présence comptabilisés au titre de l'exercice clos le 31 juillet 2014 s'élèvent à 37 875 euros. Le montant des rémunérations brutes versées au mandataire social s'est élevé à 212 750 € (dont 25 250€ au titre des jetons de présence), soit 170 200 € net.

### 20.- Société mère

La société Yellow Grafton SC dont le siège social est situé au Luxembourg détient au 31 juillet 2014 59,6% du capital.

## 21.- 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>										
I. Filiales (plus 50% du capital détenu)										
SCI Bordeaux-Image 72 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS SIREN : 523345163	0.1	265	55 %			8 200		1 003	435	122
<b>Total</b>	<b>0.1</b>	<b>265</b>				<b>8 200</b>		<b>1 003</b>	<b>435</b>	<b>122</b>

## 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 976.50€, le résultat distribuable ressort à 33 835 252.73€.

Conformément aux règles résultant du régime SIIC, la Société est soumise à une obligation de distribution qui s'élève à 16 369 094 € (en ce compris les reports d'obligations de distribution des exercices antérieurs). Cette obligation doit être satisfaite :

- à concurrence de 3.649.216 € au plus tard le 31/12/2014, et
- à concurrence de 12.719.878 € au plus tard le 31/12/2015.

A titre d'affectation de ce résultat et pour satisfaire à l'ensemble des obligations de distribution reliquataires de la société au regard du régime SIIC, il sera proposé à l'Assemblée générale du 7 novembre 2014 de distribuer un dividende de 39,60 € par action de la Société soit un montant global de 33.827.270,40€. Compte tenu de l'acompte sur dividende de 39.06€ par action mis en paiement le 30 juillet 2014 suite à la délibération du conseil d'administration du 8 juillet 2014, le solde du dividende s'élève à 0.54 € par action;

## 23.- Inventaire des valeurs mobilières de placement au 31 juillet 2014

### 23.1 CFI – Contrat de liquidité

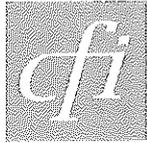
#### TITRES CFI AUTODETENUS AU 31 JUILLET 2014

Nombre	désignation	valeur d'achat moyen	valeur comptable	valeur liquidative au 31/07/2014	valeur liquidative au 31/07/2014	PLUS VALUE/MOINS VALUE LATENTE
2 005	CFI	20.46	41 015,21	19,59	39 277,95	-1 737.26

### 23.2 CFI

#### LISTE DES PLACEMENTS AU 31 JUILLET 2014

Nombre	désignation	valeur d'achat	valeur comptable	valeur liquidative au 31/07/2014	valeur liquidative au 31/12/2013	PLUS VALUE/MOINS VALUE LATENTE
17	AMUNDI C.T.E-C	1 003,67	17 062,39	1 003,85	17 065,45	3,06
45	AMUNDI TRESO CORPO	234 040,58	10 531 825,74	234 158,29	10 537 123,05	5 297,31



COMPAGNIE  
FONCIÈRE  
INTERNATIONALE

## RAPPORT DE GESTION 2014

(Exercice clos le 31 juillet 2014)

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. Olivier LAVIGNE DEIVILLE

M. Emmanuel RODOCANACHI

M. Vincent ROUGET

Melle Sophia CHIHAB-EDDINE

### **Commissaires aux Comptes**

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

Représenté par M. Emmanuel CHARRIER, *Titulaire*

ERNST & YOUNG et Autres

Représenté par Mme Marie Henriette JOUD *Titulaire*

M. Arnaud DIEUMEGARD, *Suppléant*

AUDITEX

Représenté par M. Pierre JOUANNE, *Suppléant*

### **Direction**

M. Alain BENON, *Président-Directeur Général*

***Rapport du Conseil d'Administration***  
***à l'Assemblée Générale Mixte des Actionnaires***  
***du 7 novembre 2014***  
***Exercice clos le 31 juillet 2014***

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 2014 au 31 juillet 2014,
- 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 7 novembre 2014.

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

**1- Un marché immobilier d'entreprise plus actif et ouvert**

La bonne tenue de l'investissement immobilier en volume s'est confirmée au 1er semestre 2014 -le meilleur depuis 2007 mais en raison de plusieurs grosses transactions- malgré une conjoncture générale toujours déprimée et un marché locatif sensiblement dégradé.

L'accès aux financements bancaires est plus aisé y compris pour des actifs "*non core*" ce qui, conjugué à un plus grand réalisme sur les valeurs du côté des vendeurs et au montant des capitaux disponibles, conduit à réanimer le marché de l'investissement.

Pour sa part, la Société a poursuivi la gestion de son portefeuille d'actifs immobiliers sous enseigne UGC et a été amenée à céder, le 30 juin 2014, la majeure partie de son portefeuille d'actifs immobiliers cinématographiques à UGC, via la vente de sa participation de 95% dans CFI Image (Cf. ci-dessous).

**2- Dividende de 3,51€ par action - Paiement du solde, soit 2,11€, le 30 juillet 2014**

Sur proposition du conseil d'administration, l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 mars 2014 a décidé la distribution d'un dividende de 3,51 € par action, soit un montant global de 2 998 326,24 € correspondant, après déduction de l'acompte de 1,40 € par action déjà versé en juillet 2013, à un solde à distribuer de 2,11 € par action.

Le montant distribué est légèrement supérieur à l'obligation de distribution de la Société en sa qualité de SIIC.

Le paiement de ce solde est intervenu le 30 juillet 2014.

## **2- Distribution exceptionnelle et réduction de capital - Paiement le 30 juillet 2014**

En outre, suite à la cession de la participation de ses 95% dans CFI-Image, le 30 juin 2014, CFI a procédé au versement à ses actionnaires de 43.992.536€, soit 51,50€ par action correspondant:

- à concurrence de 39,06 € par action, soit un montant de 33 365 989,44€ à un acompte sur dividende représentant la quasi intégralité du résultat distribuable au 30 juin 2014,
- et, à concurrence de 12,44€, soit un montant de 10 626 546,56€ à une réduction du capital approuvée par l'AGE du 4 juillet 2014 et ayant eu pour effet de ramener celui-ci à 15 000 173,44€

Les versements opérés au titre de la distribution exceptionnelle et de la réduction de capital, sont intervenus le 30 juillet 2014.

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

L'Assemblée Générale Ordinaire du 28 mars 2014 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.

De son côté, le conseil d'administration du même jour a notamment adopté le descriptif du programme de rachat d'actions propres et renouvelé le contrat de liquidité conclu avec Kepler-Cheuvreux.

## **4- Cession au groupe UGC des 95% détenus dans CFI Image**

UGC a notifié, en mai 2014, l'exercice de son option d'achat sur la participation détenue par CFI dans sa filiale CFI-Image, qui, on le rappelle, détenait douze des treize actifs immobiliers cinématographiques du portefeuille.

Le prix des titres CFI-Image proposé s'élevait 61,5 Millions€, correspondant à une valorisation des actifs sous-jacents de l'ordre de 196 Millions€-soit une décote de -5,3% sur la dernière évaluation de CBRE au 31/12/2013 et à un taux de rendement interne pour CFI de 22,2% par an.

Après accord du conseil d'administration, la signature du protocole d'accord est intervenue le 16 mai 2014 et la réalisation de la transaction le 30 juin 2014.

## **5- Refinancement de la dette bancaire de SCI Bordeaux Image par un prêt d'associé**

Le 30 juin 2014, CFI a signé avec sa filiale SCI Bordeaux Image une convention de prêt d'un montant de 6.656.065€, échéance 31 décembre 2015, ayant pour objet de refinancer aux mêmes conditions de montant et de taux, le prêt antérieurement consenti par BPI-France (anciennement OSEO-Financement).

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

### **Cession des titres de la SCI Bordeaux-Image**

Le 3 septembre 2014, la société a reçu une offre d'acquisition du Groupe UGC portant sur la participation de 55% que CFI détient dans le capital de sa filiale SCI Bordeaux-Image. Cette offre, qui reflète une valorisation de l'actif immobilier sous-jacent de 11,2 M€ hors frais et droits, a été acceptée par le conseil d'administration du 5 septembre 2014.

Cette cession, dont la réalisation est prévue début novembre 2014 au plus tard, reste notamment subordonnée à la condition suspensive d'usage du non exercice par la Ville de Bordeaux de son droit de préemption dans le délai maximum de deux mois.

Il s'agit de la vente du dernier actif de la Société. Celle-ci ayant annoncé son intention de procéder à de nouveaux versements exceptionnels à ses actionnaires notamment à travers une nouvelle réduction de capital, le conseil d'administration du 17 septembre 2014, qui a arrêté les comptes, s'est également prononcé sur l'orientation qu'il entend donner, dans ce contexte, à la Société (Voir "Perspectives" ci-après).

## **II - PERSPECTIVES**

Le Conseil d'administration et l'actionnaire de contrôle à travers ses représentants, ont constaté qu'après la cession en cours du dernier actif de la Société, celle-ci cesserait son activité locative dans la mesure où elle n'a pas, à plus ou moins brève échéance, de projet d'investissement. Ceci aura incidemment pour effet de mettre fin au régime SIIC rétroactivement au 1<sup>er</sup> août 2014.

Compte tenu de ces nouveaux développements, le projet d'Offre Publique de Retrait (l' « OPR ») qui devait initialement être déposé au cours du mois de septembre, sera déposé par l'actionnaire majoritaire Yellow Grafton SC au terme des diverses opérations décrites et proposées dans ce rapport.

Il est à cet égard précisé que le conseil d'administration du 25 juillet 2014 a désigné le Cabinet Salustro & Associés en qualité d'expert indépendant chargé de se prononcer sur le caractère équitable des conditions financières de l'OPR.

Dans ce contexte, la Société n'ayant plus aucune activité opérationnelle à l'issue de l'ensemble de ces opérations, il est prévu qu'elle soit gérée en extinction.

## **III- LE PATRIMOINE**

### **1- Données-clés :**

Les treize cinémas totalisent :

- Nombre de m2 :	81 891 m2 environ
- Nombre d'écrans :	150
- Nombre de fauteuils :	30 191

- Nombre d'entrées payantes en 2014\*\* : 6.137.165 Millions (-1,9% sur la même période de 2013)
- Chiffre d'affaires global\*\* 50.485 K€ (- 0,82% sur la même période de 2013)

\* Y compris CFI-Image jusqu'au 30/06/14

\*\* Du 01/01/2014 au 31/07/2014.

## **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 depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 pour CFI et depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2013 pour UGC Bordeaux.

## **3- Loyers**

Ce portefeuille a généré sur l'exercice de 7 mois clos le 31 juillet 2014 un revenu locatif net total de 7.735 K€, étant précisé que ce montant inclut les revenus de la société CFI-Image uniquement jusqu'au 30 juin 2014.

## **IV- LES COMPTES**

### **1- Comptes consolidés**

Les comptes consolidés couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 juillet 2014.

#### **1.1 Contexte de l'élaboration des comptes consolidés**

#### **Non application du principe de continuité d'exploitation pour l'établissement des états financiers consolidés**

En application de la norme IAS 10 § 14, une entité ne doit pas établir ses états financiers sur une base de continuité d'exploitation si la direction détermine, après la période de reporting, qu'elle a l'intention, ou qu'elle n'a pas d'autre solution réaliste que de liquider l'entité ou de cesser son activité. Ainsi, en considération du projet de cession des titres de la dernière filiale : la SCI Bordeaux-Image et dès lors que CFI n'a pas l'intention de réaliser de nouveaux investissements, après validation par le conseil d'administration du 17 septembre 2014, les comptes consolidés du groupe CFI sont présentés en valeurs liquidatives. Comme indiqué dans le paragraphe II-

Perspectives, dans un contexte de cessation d'activité, le compte de résultat enregistre l'ensemble des charges et produits prévisionnels entre le 1er août 2014 et la date d'arrêt de l'activité prévue au 30 juin 2015.

Ainsi, les comptes consolidés établis au 31 juillet 2014 tiennent compte des éléments suivants :

- Ajustement dans le résultat de la valeur des actifs financiers disponibles à la vente (titres de la SCI Bordeaux-Image) à la valeur de transaction déterminée sur la base du prix de cession prévu aux termes d'un accord conclu postérieurement à l'exercice avec le Groupe UGC (Cf. § 3 et 9).
- Provisionnement de l'ensemble des coûts restant à courir jusqu'à la date d'arrêt de l'activité prévue au 30 juin 2015, la rémunération du mandataire social et les coûts qui auraient été encourus en dehors de toute décision d'arrêt d'activité ainsi que les coûts de restructuration et de réalisation des actifs. Une provision a ainsi été constituée à hauteur de 584 K€. Confer Note 12.
- Provisionnement de l'impôt prévisionnel correspondant à la période de cession de la SCI Bordeaux Image pour 247 K€.

## 1.2 - Chiffres clés

En 2014, les revenus locatifs des filiales ont bénéficié d'une faible indexation sur l'ILC (+,079% au 1<sup>er</sup> janvier pour CFI-Image) et se sont élevés à 7.735 K€, rappel étant fait que les loyers de CFI Image n'ont été comptabilisés que jusqu'au 30 juin 2014.

Le « résultat global », agrégat significatif qui intègre à la fois les éléments constatés au compte de résultat et ceux directement imputés en fonds propres, ressort à -7 889K€ pour la part du Groupe (contre -2 902K€ au 31/12/2013).

Suite aux distributions intervenues en cours d'exercice, les capitaux propres part du Groupe se trouvent ramenés à 18 341K€ (contre 71 644K€ au 31/12/2013).

## 2- Société-mère

L'exercice dégage un bénéfice net après impôt de 33 834K€ (contre 2 996 K€ au 31/12/2013).

Les produits proviennent essentiellement de la cession de la participation détenue dans CFI Image, intervenue le 30 juin 2014.

Les charges d'exploitation se répartissent entre charges de personnel et autres (352K€) et honoraires et frais (506K€).

En sa qualité de SIIC, la Société-mère est soumise à une obligation de distribution de 16 369 094 € (en ce compris les reports d'obligations de distribution des exercices antérieurs) au titre de l'exercice clos le 31/07/2014.

Dans ce cadre, il sera proposé à la prochaine assemblée générale de distribuer un dividende de 39,60 € par action (soit une distribution globale de 33.827.270,40€ correspondant, après déduction de l'acompte de 39,06€ par action déjà versé en juillet 2014, à un solde à distribuer de 0,54€ par action.

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

	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/07/2014
SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE					
a) CAPITAL SOCIAL	25 626 720	25 626 720	25 626 720	25 626 720	15 000 175
b) NOMBRE D'ACTIONNAIRES	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	1 563 728	1 906 565	2 538 124	2 995 316	34 541 764
c) IMPOT SUR LES BENEFICES	8 878	-	-	-	705 566
d) RESULTAT APRES IMPOT, AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	1 552 733	1 904 730	2 539 246	2 995 847	33 834 276
e) MONTANT DES BENEFICES DISTRIBUES	179 387	1 563 230	1 913 462	2 545 588	2 998 326
RESULTAT REDUIT A UNE SEULE ACTION					
a) BENEFICE APRES IMPOT, MAIS AVANT AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	1,83	2,24	2,98	3,51	39,61
b) RESULTAT APRES IMPOT, AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	1,83	2,23	2,98	3,51	39,61
c) DIVIDENDE ATTRIBUE A CHAQUE ACTION	0,21	1,83	2,24	2,98	3,51
PERSONNEL					
a) EFFECTIF MOYEN DES SALARIES PENDANT L'EXERCICE	1	0	0	0	0
b) MONTANT DE LA MASSE SALARIALE DE L'EXERCICE	142 240	151 184	150 321	150 321	187 687
c) MONTANT DES SOMMES VERSEES AU TITRE DES AVANTAGES SOCIAUX (Sécurité sociale, œuvres sociales...)	83 378	75 087	74 401	74 185	105 067

## 5- Autorisations financières existantes

Néant.

## V. ACTIF NET REEVALUE ET SITUATION FINANCIERE

### 1- Actif Net Réévalué de liquidation

L'Actif Net Réévalué (ANR) de liquidation au 31 juillet 2014, est calculé en retenant la valeur de marché de l'actif immobilier UGC Bordeaux, telle qu'elle résulte de la vente sous conditions suspensives signée postérieurement à la clôture de l'exercice, entre CFI et le Groupe UGC., qui porte sur les 55% des parts détenue dans SCI Bordeaux. Cette valeur de transaction ressort à 11 169 K€ hors frais et droits. L'écart par rapport à l'expertise du bien par CBRE réalisée au 30 juin est de -12,4%.

La déduction des frais et droits 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*

	31/07/2014
Capitaux propres consolidés IFRS, part du Groupe	18 341
Nombre d'actions hors autocontrôle	852 219
ANR hors frais et droits par action, part du Groupe (en €)	21,52

### 2- Situation financière

La situation financière s'est trouvée substantiellement modifiée par la cession de la participation de la Société dans CFI Image ce qui a permis le refinancement de la dette bancaire de la SCI Bordeaux au 30 juin 2014. Ainsi Le Groupe n'a depuis cette date plus aucune dette bancaire.

## VI - GROUPE ET FILIALES

### **1- Organisation du groupe au 31 juillet 2014**

Au 31 juillet 2014, la Société n'a plus qu'une filiale, la *SCI Bordeaux Image*, dont elle détient 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 juillet et 2014 relatifs à l'organisation du groupe

Depuis la clôture de l'exercice le 31 juillet 2014, 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 et jusqu'au 30 juin 2014, date où elle est sortie du périmètre, *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 légère baisse d'activité.

Elle a facturé un montant de loyers qui, après prise en compte de l'effet positif de l'indexation ILC de +0,79% au 1<sup>er</sup> janvier 2014, se sont élevés à 7.113 milliers €.

L'exercice 2014 de *CFI-Image* se solde par un bénéfice au 30 juin 2014 de 2 121 609€, à comparer à 1 993 977€ au 30 juin 2013.

Elle a par ailleurs décidé, par délibération de l'assemblée des associés du 13 février 2014, de distribuer un dividende de 3 760 425,90 € au titre de l'exercice 2013. Après déduction de l'acompte de 1 894 278,90€ versé en juillet 2013, le solde de 1 866 147,0€ a été mis en paiement le 17 février 2014, soit un montant de 1 772 839,65€ revenant à la société-mère.

Un acompte sur dividende de 1.793.505,59€ , dont 1.703.830,31 revenant à la société -mère, a par ailleurs été versé aux associés le 27 mai 2014.

Enfin, l'Assemblée Générale Extraordinaire qui s'est tenue le 5 juin 2014 a procédé à deux réductions de capital :

- Réduction de capital non motivée par des pertes d'un montant de 18.946.086,40 euros par voie d'affectation à un compte de prime d'émission ;
- Réduction de capital non motivée par des pertes réservée à la société CFI par voie d'annulation de 8.705.877 actions en contrepartie du versement à CFI d'un montant total égal à 18.526.240,75 euros.

Le nouveau capital s'élevant à 1.044.869,15€, il a par ailleurs été décidé de distribuer 614.048,35€ de la réserve légale, pour ainsi la ramener à hauteur de 10% du nouveau capital social, soit 104.486,92€.

## 2.2 SCI Bordeaux-Image

L'exercice clos au 31 juillet 2014 de la *SCI Bordeaux-Image* se solde par un bénéfice de 230 217€ (7 mois) qui se compare à 434 879€ au 31/12/2013 (12 mois).

Les associés ont décidé, le 13 février 2014, de distribuer l'intégralité du résultat distribuable de l'exercice 2013. Après déduction de l'acompte de 213 154,47€ versé en juillet 2013, le solde de 221 724,53€ a été mis en paiement le 17 février 2014; sur ce montant, 121 948,49€ reviennent à la société-mère.

### 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

L'exécution des deux conventions de gestion administrative, juridique et comptable conclues respectivement en 2009 et 2010 avec CFI Image et SCI Bordeaux Image, s'est poursuivie (jusqu'au 30 juin 2014 pour CFI Image, date à laquelle elle a été résiliée).

Le 30 juin 2014, SCI Bordeaux Image a remboursé l'intégralité de sa dette bancaire, soit 6.656.065€, en souscrivant un prêt intragroupe auprès de CFI, pour un même montant et aux mêmes conditions.

## VII. DISTRIBUTION - RESOLUTIONS

### 1- Distribution et affectation du résultat

Le résultat net de l'exercice fait apparaître un bénéfice de 33.834.276,23€. Votre Conseil vous propose de mettre en distribution un dividende de 33.827.270,40 €.

En conséquence, il est proposé à votre Assemblée :

d'affecter le résultat de	33.834.276,23€
augmenté du report à nouveau créateur figurant à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2013	976,50 €

**Soit un total de** **33.835.252,73€**

33.827.270,40€

Au dividende à concurrence de

En report à nouveau à concurrence de

7.982,33€

L'assemblée générale est appelée en conséquence à statuer sur la distribution d'un dividende de 39,60 € par action de la Société.

Compte tenu de l'acompte sur dividende de 39,06 € par action, soit un montant global de 33.365.989,44€ mis en paiement le 30 juillet 2014 suite à la délibération du conseil d'administration du 8 juillet 2014, le solde du dividende s'élève à 0,54 € par action, soit un montant à distribuer de 461.280,96 euros.

Conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts, il est précisé que cette distribution est éligible à l'abattement de 40% à concurrence de 9,75€ par action.

Le solde du dividende sera mis en paiement le 1er décembre 2014, le paiement effectif n'intervenant, conformément aux dispositions en vigueur, que trois jours de négociation après la décision de mise en paiement, soit le 4 décembre 2014.

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 2013 : distribution d'un dividende d'un montant global de 2.998.326,24€, soit 3,51€ par action de la Société, décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires le 28 mars 2014, ladite distribution n'ayant pas été éligible à la réfaction de 40% ;
- Exercice clos le 31 décembre 2012 : distribution d'un dividende d'un montant global de 2.545.587,52€, soit 2,98 € par action de la Société, décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires le 18 avril 2013, ladite distribution, dans son intégralité, n'ayant pas été éligible à la réfaction de 40% ;
- Exercice clos le 31 décembre 2011 : distribution d'un dividende d'un montant global de 1.913.461,76 €, soit 2,24 € par action de la Société, décidée par l'assemblée générale mixte des actionnaires le 19 avril 2012, ladite distribution, dans son intégralité, n'ayant pas été éligible à la réfaction de 40 % ;

## 2- Résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire 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.

### A titre 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 juillet 2014, comme pour les précédents, des comptes consolidés en application des normes IFRS.

- *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.

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

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

- *Conventions réglementées (Quatrième 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.

- *Avis sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 juillet 2014 à Monsieur Alain Benon, Président - Directeur Général (Cinquième résolution)*

Il est proposé à l'Assemblée d'émettre un avis sur ces éléments tels que retracés dans le Rapport de gestion.

- *Distribution de la réserve légale subséquente à la réalisation de la réduction de capital (Sixième résolution)*

Il vous est proposé, sous réserve de l'adoption de la huitième résolution et de la réalisation définitive de la réduction de capital dont il s'agit, de distribuer la réserve légale à concurrence de 2.511.418,56 € pour la ramener à 51.253,44€.

*Remboursement de la prime d'émission (Septième résolution)*

Il vous est proposé de procéder au remboursement aux actionnaires d'un montant total de 25.626,72 euros, prélevé sur le poste de prime d'émission, qui sera par conséquent ramené de 31.675,31 euros à 6.048,59 euros.

**A titre extraordinaire**

*Réduction de capital non motivée par des pertes par voie de diminution de la valeur nominale des actions et distribution aux actionnaires; modification corrélative des statuts (Huitième résolution)*

Conformément aux dispositions des articles L.225-204 et suivants du Code de commerce, le conseil d'administration vous propose de réduire le capital social de la société d'un montant de 14.487.639,04€ pour le ramener de 15.000.173,44€ à 512.534,40€ par voie de diminution de la valeur nominale de chaque action de 17,56€ à 0,60€.

La somme de 14.487.639,04€, correspondant au montant de la réduction de capital, sera intégralement distribuée aux actionnaires à raison de 16,96€ par action détenue.. En conséquence le conseil d'administration vous proposera de modifier l'article 6 des statuts de la Société « Capital Social ».

### A titre ordinaire

- *Pouvoir pour les formalités (Neuvième résolution).*

## VIII - 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 17,56 €, s'élève à 15.000.173,44 € 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 juillet 2014 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 :

Actionnaire	Nombre de titres	% du capital	% des droits de vote
Yellow Grafton SC	508 984	59,6 %	59,6%
Thames River Property Invt Trust	138 180	16,18%	16,18%
Marais Participations SAS	81 000	9,48%	9,48%
Herodius Holding Ltd	26 500	3,1%	3,1%
Public (estimé)	97 255	11,4%	11,3%
Actions des administrateurs	300	NS	NS
Actions propres	2005	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 juillet 2014 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 juillet 2014.

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

Aux termes de sa septième résolution, l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 mars 2014 a renouvelé l'autorisation précédemment donnée à la Société le 18 avril 2013, 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 Kepler-Cheuvreux

Au cours de l'exercice ouvert le 1er janvier 2014 et arrêté le 31 juillet 2014 et hormis le stock des 400 actions dotées à l'origine, 2061 actions de votre Société ont été rachetées dans le cadre de ce contrat à un coût moyen de 21,5566 € par action soit un coût total de 44 428 €.

Symétriquement, 517 actions ont été revendues à un prix moyen de 59,24€ par action soit un montant total de 30 627 €

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

### 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 juillet 2014, 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 Éléments 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

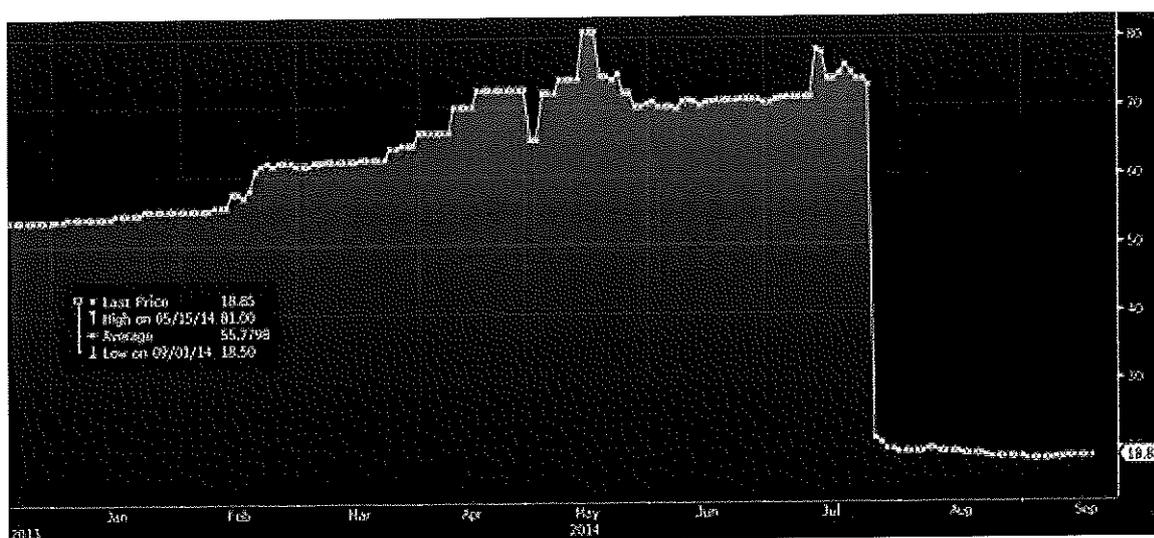
Le bilan du contrat de liquidité, sur l'exercice, est le suivant:

- Liquidité : dans le contexte d'un marché « actions » plus attractif en Europe sur fond de *quantitative easing* des Banques centrales, le titre a profité d'une bonne tendance. Au cours du 1er semestre 2014, le cours a été bien orienté, cette évolution ayant probablement été alimentée par la proximité de la date limite d'exercice par UGC, de son option d'achat portant sur les titres CFI Image et SCI Bordeaux Image détenus par CFI.

La liquidité pourtant réduite s'est ainsi quelque peu améliorée en fin de semestre. Quelques transactions portant sur de petits blocs de quelques centaines de titres ont animé en effet la cotation.

- Régulation : fidèle aux limites de cotation autorisées par Nyse -Euronext, le contrat de liquidité poursuit sa mission qui est d'assurer une cotation quotidienne en ligne avec les éléments du marché.

Cours de l'action sur 7 mois.



- Réduction de la volatilité historique : l'action quotidienne du contrat de liquidité se reflète dans la cotation ininterrompue du titre sur l'ensemble de la période.

Sur l'exercice, le cours a évolué entre un plus haut de 81€ et un plus bas de 19,59 € (post-dividende). L'ajustement de la fin juillet est en effet due au versement le 30 juillet 2014 d'un total de 53,61€ par action aux actionnaires.

## IX - ADMINISTRATEURS ET DIRECTION GENERALE

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

#### 1.1 Administrateurs et direction générale

Au 31 juillet 2014, la composition de votre Conseil était la suivante :

- . Monsieur Alain Benon, Président-Directeur Général ;
- . Monsieur Olivier Lavigne Delville, administrateur ;
- . Monsieur Emmanuel Rodocanachi, administrateur (indépendant) ;
- . Melle Sophia Chihab-Eddine, administrateur.
- . Monsieur Vincent Rouget, administrateur.

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 18 avril 2013 a reconduit cette option.

## 1.2 Comités du Conseil

### *- Comité d'audit et des comptes*

Au 31 juillet 2014, 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 juillet 2014, la composition du Comité des nominations et des rémunérations 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.

## **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 juillet 2014 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.

**Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social**

Alain Benon Président - Directeur Général au cours de l'exercice clos le ...	31/12/2012	31/12/2013	31/07/2014
Rémunérations au titre de l'exercice (1)	176 500	171 500	209 000
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice			
Valorisation des options de performance attribuées au cours de l'exercice			
<i>Total</i>	<i>176 500</i>	<i>171 500</i>	<i>209 000</i>

(1) Voir ventilation au tableau 2

**Tableau récapitulatif de la rémunération de Monsieur Alain Benon**

Alain Benon Président - Directeur Général au cours de l'exercice clos le..	31/12/2012		31/12/2013		31/07/2014	
	dus	versés	dus	versés	dus	versés
Rémunération Fixe		150 000		150 000		87 500
Rémunération variable						
Rémunération exceptionnelle					100 000	
Jetons de présence(1)	21 500	26 500	21 500	21 500	25 250	21 500
Avantages en nature						
<i>Total</i>	<i>21 500</i>	<i>176 500</i>	<i>21 500</i>	<i>171 500</i>	<i>125 250</i>	<i>109 000</i>

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

Le Président- Directeur Général n'a perçu aucune rémunération de *CFI-Image*, filiale à 95% de la Société jusqu'au 30 juin 2014, à raison de son mandat de Président de cette entité.

2.2. Jetons de présence

Membres du conseil	Euros		
	Jetons de présence versés au 31/12/12	Jetons de présence versés au 31/12/13	Jetons de présence versés au 31/07/14
Cyril Benoit			
Alain Benon	26 500	21 500	21 500
Daniel Rigny			
Emmanuel Rodocanachi	13 250	10 750	10 750
Vincent Rouget			
Catherine Séjournant			
<i>Total</i>	<i>39 750</i>	<i>32 250</i>	<i>32 250</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-après décrit la composition du Conseil de la Société et les mandats de ses membres au cours de l'exercice clos le 31 juillet 2014:

Nom et prénom de l'administrateur	Age	Date de nomination	Date d'expiration de son mandat	Mandat dans la Société	Autres mandats
Emmanuel Rodocanachi	73 ans	Conseil d'administration du 18 avril 2013(Renouvellement)	Assemblée générale d'approbation des comptes du dernier exercice clos le 31/12/2016	Administrateur indépendant.  Président et membre du Comité d'audit et des comptes  Président et membre du Comité des nominations et des rémunérations	Gérant d'E.R. Solutions SARL
Olivier Lavigne Delville	30 ans	Conseil d'administration du 24 février 2012	Assemblée générale d'approbation des comptes du dernier exercice clos le 31/12/2014	Administrateur.	Administrateur de France Bureaux Optimum Administrateur de l'OPPCI Les Miroirs
Alain Benon	62 ans	Conseil d'administration du 18 avril 2013(Renouvellement)	Assemblée générale d'approbation des comptes du dernier exercice clos le 31/12/2016	Président - Directeur Général.	Président de la SAS Anthémis Invest.
Sophia Chihab-Eddine	26 ans	Conseil d'administration du 18 juillet 2013	Assemblée générale d'approbation des comptes du dernier exercice clos le 31/12/2014	Administrateur.	Administrateur de France Bureaux Optimum.  Administrateur de l'OPPCI Les Miroirs
Vincent Rouget	34 ans	Conseil d'administration du	Assemblée générale	Administrateur	Président de France

		27 mai 2011	d'approbation des comptes du dernier exercice clos le 31/12/2014	Membre du Comité d'audit et des comptes  Membre du Comité des nominations et des rémunérations	Bureaux Optimum.  Administrateur de SAS Galaxie  Président de l'OPPCI Les Miroirs
--	--	-------------	--	--	---

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 17 septembre 2014. 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 (devenus BPI France) 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.

##### **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.

### **Vincent Rouget, administrateur**

- Depuis 2011 : *Managing Director* chez Perella Weinberg Real Estate UK LLP
- 2010 : *Principal* chez Perella Weinberg Real Estate UK LLP
- 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

### **Olivier Lavigne Delville, administrateur**

- *Associate puis Principal* chez Perella Weinberg Real Estate UK LLP depuis 2011
- Membre de l'équipe d'investissement de Perella Weinberg Real Estate depuis mars 2009
- Auparavant, de 2007 à 2009, membre des équipes de conseil en fusions-acquisitions de Morgan Stanley à Paris.
- Diplômé de l'EDHEC.

### **Sophia Chihab-Eddine, administrateur**

- Membre de l'équipe d'investissement chez Perella Weinberg Real Estate UK LLP depuis avril 2013
- Auparavant, de 2011 à 2013, analyste au sein des équipes de conseil en fusions-acquisitions de Goldman Sachs à Londres
- Diplômée de l'Institut Supérieur de Commerce et d'Administration des Entreprises, Casablanca Business School ; MBA de l'ESSEC Business School, Paris.

## **X - 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 juillet 2014.

### **2- Renseignements sur les conséquences sociales et environnementales de l'activité et sur les engagements sociétaux en faveur du développement durable.**

- **Environnement** : L'activité de la Société et de ses filiales, dans la mesure où celles-ci n'agissent qu'en purs investisseurs, n'engendre pas d'impacts environnementaux directs au sens de l'article 225 de la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 et de son décret d'application du 24 avril 2012.

En effet, si de nouvelles normes venaient à être définies en la matière, les baux commerciaux conclus avec l'exploitant UGC Ciné Cité (preneur à bail des filiales de CFI) prévoient que ce dernier doit faire son affaire personnelle pendant toute la durée des baux, du maintien en conformité les locaux avec toutes réglementations administratives et de police applicables aux locaux ou à son activité.

On rappelle que le patrimoine dans son périmètre du 30 juin 2014 (date de la cession de CFI Image), était constitué de 13 actifs, d'une surface totale de 81 891 m<sup>2</sup>, dont 42% en valeur, localisés à Paris, les autres actifs se situant dans les grandes agglomérations françaises. La plupart des actifs du Groupe ayant été construits ou restructurés dans les années 1990, aucun n'a fait l'objet d'une certification ou d'un label environnemental.

Cependant, outre les dispositions usuelles relatives à la restitution des locaux en fin de bail, tous les baux contiennent une clause spécifique aux termes de laquelle le preneur est tenu, sur la durée du bail, de financer un montant de travaux de maintenance et/ou et mise aux normes à hauteur de 1,5 à 2,5% (selon les sites) du chiffre d'affaires annuel HT de chaque cinéma. Le détail de ces travaux fait l'objet d'un reporting annuel auprès du bailleur.

Par ailleurs, le Groupe a proposé à son preneur, début 2013, la signature « d'annexes vertes » en commençant par les actifs d'une superficie supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, soit 7 complexes cinématographiques sur 13 représentant 77 % du nombre de sièges, afin, progressivement, de partager les informations avec le preneur sur les caractéristiques et performances environnementales des équipements et systèmes en place et de définir les voies et moyens permettant d'améliorer les performances énergétiques et environnementales de chaque immeuble.

Cette proposition est restée sans suite. Elle n'a plus d'objet à la date d'émission du présent rapport, pour douze des treize baux.

De plus, les consommations d'énergie et les rejets de gaz à effet de serre du patrimoine ne sont pas suivis par CFI. Les diagnostics de performance énergétiques sont annexés aux baux commerciaux, mais il n'y a pas à ce jour de consolidation ni de suivi des informations. On rappelle, par ailleurs, que la gestion technique des immeubles est déléguée à ce dernier qui centralise les relations avec les syndicats de copropriété et représente systématiquement, en tant que mandataire, le propriétaire à toutes les assemblées de copropriété.

Ainsi, l'objectif de la Société, dans ce contexte d'évolution réglementaire, est bien de veiller à la préservation de la valeur du patrimoine du Groupe.

- Sociétal : les relations avec les tiers (autorités et partenaires locaux, fournisseurs,...) et particulièrement l'impact de l'activité sur les territoires ou sur la santé et la sécurité du public, relèvent du seul ressort de l'exploitant.

- Social : CFI et ses filiales n'ont aucun salarié et n'exercent donc aucune des responsabilités dévolues à l'employeur au regard du Code du Travail. A ce titre, aucun des thèmes sociaux du décret du 24 avril 2012 n'est pertinent pour l'activité de la Société et de ses filiales.

### **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 juillet 2014.

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

Le poste « fournisseurs » de la Société mère représente 6 981 € à la date de clôture, avec les échéances suivantes:

Tableau des échéances fournisseurs			Euros
Exercice clos le	31/12/12	31/12/13	31/07/14
Solde du poste "fournisseurs"	94 092	148 626	284 326
<i>Dont factures non parvenues</i>	<i>85 081</i>	<i>139 048</i>	<i>277 345</i>
<i>Dont factures non échues</i>	<i>9 011</i>	<i>8 826</i>	<i>6 981</i>
<i>Dont factures échues à moins d'un mois</i>	<i>0</i>	<i>948</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>- 196</i>	-

#### 4- Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 39-4, 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

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

#### 1- Exposition aux risques

La Société, par sa filiale interposée SCI Bordeaux Image, est désormais faiblement exposée au risque immobilier, puisqu'elle n'est plus propriétaire que d'un site: UGC Bordeaux.

Il reste que 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 de cet actif et par voie de conséquence, le résultat et les capitaux propres consolidés du Groupe. La principale incertitude à la date de clôture du 31 juillet 2014 est liée aux conséquences, sur le marché immobilier, de la stagnation économique qui touche la France et qui semble s'accompagner d'une amorce de déflation.

#### 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 désormais, de preneur d'un site : celui de Bordeaux.

Le risque de liquidité

- Les besoins courants liés à l'obligation de distribution de la société-mère, ont, sans discontinuer, été couverts par les dividendes réguliers de ses filiales CFI-Image et SCI Bordeaux Image. Les versements aux actionnaires

intervenues le 30 juillet 2014 ont en outre été financées par la réduction du capital de CFI-Image et la cession des 95% détenus dans cette filiale, intervenue fin juin 2014.

- Depuis le 30 juin 2014, après la cession de la participation dans CFI-Image et le refinancement de SCI Bordeaux Image par sa société mère, CFI et sa filiale n'ont plus aucun endettement bancaire

#### Le risque de taux d'intérêt

Le Groupe CFI n'a plus, en conséquence, aucune exposition résiduelle au risque de taux d'intérêt, les instruments de couverture souscrits pour la dette bancaire ayant été dénoués simultanément au remboursement des dettes bancaires.

Le risque de change : Sans objet, la Société n'opérant pas et ne gérant pas de flux financiers hors 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 limité de ces interventions (2 005 titres auto détenus au 31 juillet 2014), 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'EURONIA.

#### 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.

Le nantissement des titres *CFI-Image* et *SCI Image* au profit respectivement de Crédit Agricole-CIB et de BPI-France(Ex OSEO) a fait l'objet d'une mainlevée suite à la cession (pour la première citée) et du refinancement (pour la seconde) intervenus le 30 juin 2014.

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

### *Commissaires aux comptes titulaires*

#### **Ernst & Young et Autres :**

Représentée par Madame Marie Henriette Joud  
Tour First, 1-2, Place des saisons, Paris -La Défense 1 92 400 Courbevoie  
Ernst & Young et Autres a été nommé par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 19 avril 2012 pour la durée de six 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 renouvelé par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 19 avril 2012 pour une durée de six exercices sociaux.

### *Commissaires aux comptes suppléants*

#### **Auditex**

Représentée par Monsieur Pierre Jouanne  
Tour First 1-2, Place des saisons Paris -La Défense 1 92 400 Courbevoie  
Auditex a été renouvelé par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 19 avril 2012 pour une durée de six exercices sociaux.

#### **Monsieur Arnaud Dieumegard**

5, avenue Franklin Roosevelt 75008 Paris  
Monsieur Arnaud Dieumegard a été renouvelé par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 19 avril 2012 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 17 septembre 2014.

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. Il s'est également référé au code AFEP-MEDEF tel que modifié en juin 2013.

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 mis à jour en tant que de besoin, 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 - certaines dispositions du Code AFEF- MEDEF ne peuvent être immédiatement appliquées :

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

- . La composition des deux comités spécialisés ne peut non plus être dans l'immédiat conforme aux exigences des articles 14.1 et 16.1 du Code AFEF-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 le Conseil d'administration du 18 juillet 2013 a décidé de se mettre en conformité avec le Code AFEF-MEDEF en portant à la présidence du Comité des nominations et des rémunérations un administrateur indépendant.

- . Enfin, 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 AFEF-MEDEF, a notamment décidé d'amender son Règlement intérieur pour rendre celui-ci conforme aux dispositions du Code AFEF-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 AFEF-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 cinq fois au cours de l'exercice clos le 31 juillet 2014: le 13 février, le 28 mars, le 12 mai, le 8 juillet et le 25 juillet. Le taux de présence à ces réunions a été de 73%. 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, depuis l'exercice 2008, d'établir un rapport annuel sur ses travaux.

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

- Le 13 février 2014 pour examiner l'arrêté des comptes consolidés et l'ANR de CFI au 31 décembre 2013 ainsi que les comptes sociaux de la société-mère et de ses filiales *CFI-Image* et *SCI Bordeaux Image* à la même date. Ce même Comité a également examiné le projet de distribution du dividende et le rapport du contrôle interne pour l'exercice 2013. Il s'est enfin assuré du respect, par CFI Image, des ratios contractuels relatifs à l'emprunt contracté auprès de Crédit Agricole-CIB.
- Le 12 mai 2014 pour examiner: l'offre d'acquisition de la participation de 95% détenue par CFI dans CFI Image émanant du Groupe UGC ainsi que ses modalités de mise en oeuvre; un projet de réduction du capital de CFI et enfin le refinancement de SCI Bordeaux Image par un prêt intragroupe;
- Le 8 juillet 2014, pour examiner le projet de distribution d'un acompte sur dividende sur la base de la situation comptable intermédiaire de la Société au 30 juin 2014 et de la situation prévisionnelle de trésorerie. Il a également pris connaissance du rapport d'expertise de CBRE au 30 juin 2014 portant sur le dernier actif immobilier détenu(UGC Bordeaux).

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 12 février 2014 pour statuer notamment sur l'évaluation du conseil d'administration, la qualification des administrateurs indépendants, la fixation de la rémunération variable du Président-Directeur Général et enfin, la répartition des jetons de présence.

Une nouvelle réunion a eu lieu le 8 juillet 2014 pour examiner l'attribution au mandataire d'une part variable la rémunération suite à la cession par CFI, de la majeure partie de ses actifs à UGC.

Un prochain Comité se penchera sur la question du plan de succession des dirigeants.

A la date des présentes, le Comité des nominations et des rémunérations est composé de deux membres : M. Emmanuel RODOCANACHI, Président et M. Vincent ROUGET, membre.

#### 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 13 février 2014 a arrêté les comptes sociaux et consolidés 2013 de CFI, le montant de l'ANR par action et proposé la distribution d'un dividende. Il a débattu de la qualification d'administrateur indépendant et validé le communiqué de presse présentant l'activité et les résultats du Groupe en 2013.

Celui du 28 mars 2014 a approuvé le nouveau programme de rachat d'actions ainsi que la reconduction du contrat de liquidité.

Le Conseil du 12 mai a examiné le projet de protocole relatif à la cession par CFI de sa participation de 95% dans CFI Image et mandaté son Président à l'effet de finaliser les négociations et conclure cette transaction. Il a par ailleurs convoqué une assemblée générale extraordinaire pour le 4 juillet 2014 afin de statuer sur une réduction de capital. Il a approuvé le communiqué de presse destiné à l'information du marché. Enfin il a approuvé le refinancement de SCI Bordeaux Image par un prêt intragroupe.

Celui du 8 juillet 2014 a statué sur une distribution exceptionnelle aux actionnaires suite à la cession de CFI Image, sous la forme d'un acompte sur dividende payable le 30 juillet courant. Celui du 25 juillet a constaté la réduction de capital et fixé la date de remboursement aux actionnaires au 30 juillet 2014. Il a également nommé l'expert indépendant chargé, dans le cadre du projet d'Offre Publique de Retrait annoncé par l'actionnaire de contrôle Yellow Grafton SC, d'émettre un rapport sur le prix de l'action offert aux actionnaires minoritaires et son caractère équitable. Ce même Comité a par ailleurs pris connaissance du rapport d'expertise de CBRE au 30 juin 2014 portant sur le dernier actif immobilier détenu (UGC Bordeaux). Enfin il a approuvé la proposition du comité des nominations et des rémunérations en ce qui concerne la part variable de la rémunération attribuée à Monsieur Alain Benon.

Au terme de chacune de ces réunions, le conseil d'administration a mis un soin particulier à tenir le marché informé, de façon continue, de ces développements et projets, en lien avec l'AMF.

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 17 septembre 2014, 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 avales et garanties

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

A la date de rédaction du présent rapport, mainlevée lui a été donnée des nantisements de titres de ses filiales antérieurement consentis en faveur des banques de chaque filiale.

## **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

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 juillet 2014, les jetons de présence versés se sont élevés à 32 250€, 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 (jusqu'au 30 juin 2014)* 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.

Ces rapports sont examinés par le Comité annuellement.

### 3. Points ayant justifié une attention particulière

Au cours de l'exercice clos le 31 juillet 2014, Le Président a tout particulièrement focalisé son attention sur:

- Jusqu'au 30 juin 2014 pour CFI Image: la gestion du portefeuille d'actifs immobiliers détenus par la filiale, le suivi des baux conclus avec le preneur UGC Ciné Cité et le respect des *covenants* souscrits par *CFI Image* à l'égard de son banquier - arrangeur, Crédit Agricole-CIB ;
- Les négociations ayant abouti à la cession du principal des actifs de la Société le 30 juin 2014;
- La gestion de la trésorerie du Groupe et la mise en oeuvre des versements exceptionnels aux actionnaires effectués le 30 juillet 2014;
- 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

Pour les comptes consolidés, voir section X.1 du rapport de gestion. S'agissant du résultat social, il est 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.

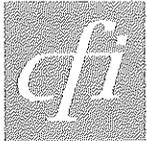
Ce sont celles liées à une organisation et un pilotage qui reposent principalement sur la personne de son dirigeant.

## 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



COMPAGNIE  
FONCIÈRE  
INTERNATIONALE

## Attestation du Rapport Financier Annuel

Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 juillet 2014

(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 juillet 2014 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.

A Paris, le **13 NOV. 2014**

Le Président-Directeur général,

Alain BENON

## AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE

5, avenue Franklin-Roosevelt  
75008 Paris  
S.A. au capital de € 2.250.400

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Paris

## ERNST & YOUNG et Autres

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 de sept mois clos le 31 juillet 2014

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

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice de sept mois clos le 31 juillet 2014, 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 la note 4 de l'annexe concernant la présentation des comptes en valeurs liquidatives en application de la norme IAS 10 compte tenu des perspectives du groupe.

## 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 :

La note 4 de l'annexe aux états financiers consolidés décrit les raisons et les impacts de l'établissement des comptes consolidés du groupe en valeurs liquidatives. Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés que le traitement comptable suivi par votre société est conforme aux principes comptables applicables et que l'information communiquée en annexe est appropriée.

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

## III. Vérification spécifique

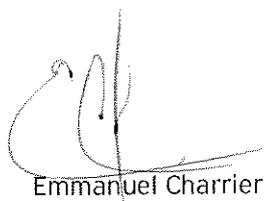
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

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

Paris et Paris-La Défense, le 16 octobre 2014

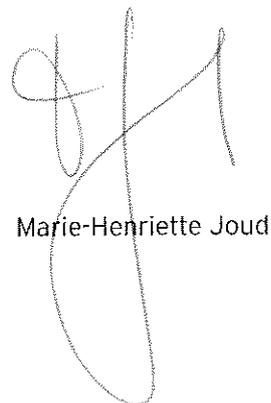
Les Commissaires aux Comptes

AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE



Emmanuel Charrier

ERNST & YOUNG et Autres



Marie-Henriette Joud

## AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE

5, avenue Franklin-Roosevelt  
75008 Paris  
S.A. au capital de € 2.250.400

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Paris

## ERNST & YOUNG et Autres

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 de sept mois clos le 31 juillet 2014

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

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice de sept mois clos le 31 juillet 2014, 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2 de l'annexe concernant les événements subséquents et les perspectives de la société.

## 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 des principes comptables suivis par votre société et exposés dans la note 3 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.

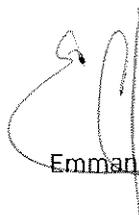
En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Paris-La Défense, le 16 octobre 2014

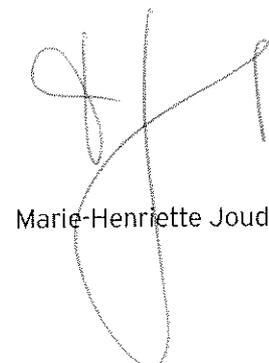
Les Commissaires aux Comptes

AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE

ERNST & YOUNG et Autres



Emmanuel Charrier



Marie-Henriette Joud

**AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE**

5, avenue Franklin-Roosevelt  
75008 Paris  
S.A. au capital de € 2.250.400

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Paris

**ERNST & YOUNG et Autres**

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 de sept mois clos le 31 juillet 2014

**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 de sept mois clos le 31 juillet 2014.

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.

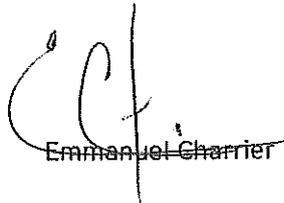
### Autres informations

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 16 octobre 2014

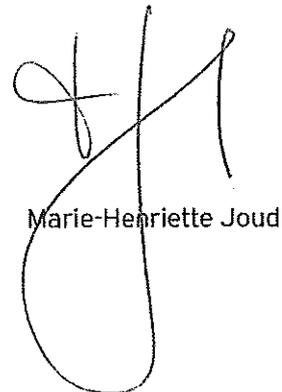
Les Commissaires aux Comptes

AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE

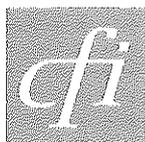


Emmanuel Charrier

ERNST & YOUNG et Autres



Marie-Henriette Joud



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

Exercices couverts : N = du 1/01/2014 au 31/07/2014

N-1 = du 1/01/2013 au 31/12/2013

	ERNST & YOUNG Audit				ACE-Auditeurs et Conseils d'Entreprise			
	31.07.2014		31.12.2013		31.07.2014		31.12.2013	
	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%
<b>Audit</b>								
* Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
. Emetteur	32 850	69%	32 746	44%	28 350	92%	30 082	89%
. Filiales intégrées globalement	14 700	31%	41 958	56%	2 700	8%	3 552	11%
* Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
. Emetteur								
. Filiales intégrées globalement								
<b>Sous total</b>	<b>47 550</b>	<b>100%</b>	<b>74 704</b>	<b>100%</b>	<b>31 050</b>	<b>100%</b>	<b>33 634</b>	<b>100%</b>
<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)	3 200		3 200					
<b>Sous total</b>	<b>3 200</b>		<b>3 200</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>Total</b>	<b>50 750</b>	<b>100%</b>	<b>77 904</b>	<b>100%</b>	<b>31 050</b>	<b>100%</b>	<b>33 634</b>	<b>100%</b>