



COMPAGNIE
FONCIÈRE
INTERNATIONALE

RAPPORT ANNUEL 2009

(Exercice clos le 31 décembre 2009)

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

Conseil d'Administration

M. Alain BENON - *Président*

M. Cyril BENOIT

M. Daniel RIGNY

M. Emmanuel RODOCANACHI

M. Vincent ROUGET

Mme Catherine SEJOURNANT

Commissaires aux Comptes

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

Représenté par M. Emmanuel CHARRIER – *Titulaire*

ERNST & YOUNG Audit

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

M. Christian FEVRE – *Suppléant*

AUDITEX

Représenté par M. Olivier BREILLOT – *Suppléant*

Direction

M. Alain BENON - *Président-Directeur Général*

SOMMAIRE

Rapport du Conseil d'Administration	4
Bilan consolidé au 31 décembre 2009	35
Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2009	37
Annexe aux comptes consolidés	41
Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	70
Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	72
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	74
Rapport du Président, article L225-27 du Code de Commerce	76
Rapport des Commissaires aux Comptes sur le rapport du Président	85
Résolutions proposées par le Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Mixte du 31 mars 2010	87

Rapport du Conseil d'Administration
à l'Assemblée Générale Mixte des Actionnaires
du 31mars 2010

EXERCICE clos le 31 décembre 2009

Mesdames, Messieurs,

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

- de vous rendre compte de l'activité de votre Société durant l'exercice du 12 février 2009 au 31 décembre 2009,
- de soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice,
- de statuer sur les résolutions soumises à votre vote lors de la présente Assemblée générale mixte des actionnaires du 31 mars 2010.

I.- LA VIE DE LA SOCIETE

I.1 - Le marché

Amorcé au 4^e trimestre 2007, le retournement qui a affecté le marché de l'immobilier commercial sur lequel opère la Société, s'est poursuivi, l'impact de la récession (-2,3% en France) avec ses conséquences sur l'emploi, venant amplifier celui de la crise financière.

Nouvelle chute des volumes sur le marché de l'investissement

Sur le marché de l'investissement, la chute des volumes (-40% à 7,6Md€ pour la France entière), est le premier fait marquant de l'année, étant précisé qu'elle a été concentrée sur le 1^{er} semestre, le second-et spécialement la fin 2009 - ayant enregistré un regain d'activité.

Dans ce contexte, les investisseurs ont favorisé le « *flight to quality* ».

- en privilégiant les immeubles de bureaux « prime » du QCA¹ neufs ou restructurés, et sécurisés par des baux à long terme. Paris a tout particulièrement bénéficié du retour des investisseurs, contrairement à La Défense, dont les actifs sont moins liquides dans le marché actuel.

¹ Quartier Central des Affaires à Paris, Neuilly, la Défense

-en confirmant leur appétit pour les centres commerciaux et segment considéré comme « défensif » sur lequel, à rebours de l'évolution générale, les montants investis sont en forte augmentation : 1,9M€ à comparer à 1,1Md€ en 2008.

En contrepoint, le marché des *retail parks*, de même que les VEFA ont pratiquement disparu. Quant aux immeubles souffrant d'une localisation secondaire et/ou de seconde main, ils se trouvent surexposés au risque locatif dans un marché désormais très stratifié.

De leur côté, les entrepôts et locaux d'activités mais aussi la logistique ont été touchés frontalement spécialement au 1^{er} semestre, par la contraction de l'activité économique et les difficultés du secteur industriel.

Compte tenu de la raréfaction du financement bancaire, particulièrement au 1^{er} semestre, le marché a été principalement animé par des investisseurs en fonds propres -institutionnels français dont les compagnies d'assurances, fonds allemands, personnes privées ; d'où une autre caractéristique de l'année 2009 : la prédominance des transactions petites et moyennes-les plus liquides-entre 15M€ et 50M€ pour la plupart.

Dégradation du marché locatif

Dans l'immobilier de bureaux, la demande placée est en retrait de 24% à 1,8million de m², les grandes transactions et les pré-commercialisations ayant été les plus touchées.

Cette dégradation du marché locatif qui s'était peu fait sentir en 2008, est en effet une des tendances majeures de l'année écoulée.

La progression du chômage, les politiques de rationalisation mises en œuvre par les entreprises- libération de locaux par regroupements ou transferts-et le gonflement du stock d'immeubles livrés², ont poussé à la hausse le taux de vacance, qui s'élève à 6,8% en Ile de France, avec cependant de fortes disparités selon les sous secteurs géographiques : 6,2% à Paris-Centre Ouest, 4,5% à La Défense mais 10,1% dans le Croissant Ouest.

Dans ce marché devenu favorable aux preneurs, les entreprises qui veulent éviter un déménagement coûteux ou perturbateur, sont tentées de renégocier leur bail, généralement conclu avant la crise et impacté par l'effet cumulatif de la croissance de l'ICC au cours des dernières années ; ce à quoi les propriétaires répondent généralement par diverses mesures d'accompagnement, qu'ils s'efforcent d'équilibrer par des contreparties sur les valeurs faciales, le maintien dans les lieux ou la durée ferme du bail. Ces aménagements commerciaux ont pris une certaine ampleur en 2009 et concernent tous les segments de marché.

Fait nouveau, à l'exception des centres dominants A l'exception des centres dominants et emplacements « prime » de centre ville, cette évolution n'épargne plus, en effet, les centres et locaux commerciaux). Certes, le marché des commerces avait plutôt bien résisté jusque là mais deux ans et demi après le déclenchement de la crise financière, certaines enseignes, notamment dans le prêt à porter, doivent faire face à une situation financière tendue.

Tous ces facteurs convergent pour exercer une pression à la baisse sur les valeurs locatives ; sans atteindre l'ampleur de celle observée à Londres, Madrid ou Barcelone, la correction dans le secteur des bureaux est sensible, y compris pour les immeubles *prime* : autour de -10% en un an pour les loyers économiques dans le QCA.

² Au 1/01/2010, l'offre immédiatement disponible dans les bureaux, s'élevait à 3,6millions de m² soit +32% sur l'année.

Rééquilibrage des valeurs vénables

Dans ce contexte, le rééquilibrage des valeurs est bien enclenché, comme l'attestent les valeurs d'expertise du patrimoine des foncières cotées qui ont acté une baisse de 10 à 12% au 30 juin 2009, suivi d'une correction plus faible, 3 à 5%, au 31 décembre.

Cette évolution est le reflet à la fois de la hausse des taux de rendement, des ajustements à la baisse des valeurs locatives et de l'inversion des indices (- 5,77% pour l'ICC au 3^e trimestre après - 4,10% le trimestre précédent) qui avaient, jusqu'en 2008 inclus, alimenté la croissance des *cash flows* et donc amorti les décotes.

Il affecte tous les secteurs de l'immobilier d'entreprise : pour des portefeuilles de première qualité en termes d'emplacement, d'état général, de fonctionnalités ou de taux d'occupation, on estime que les bureaux ou commerces ont pu céder entre - 8% à -15% tandis que les entrepôts, les locaux d'activité et la logistique reculaient d'environ 10%.

Sans doute existe-t-il encore un potentiel de baisse pour les produits « secondaires », déclassés par la mise en service d'immeubles aux meilleurs standards et par conséquent plus exposés au risque locatif.

Détente progressive sur le marché du financement

L'amélioration progressive du marché du financement depuis la mi-2009 est une autre tendance forte de l'exercice : amélioration du coût du crédit avec un Euribor historiquement bas ; amélioration plus relative des conditions bancaires car elle porte davantage sur le montant de la prise de risque unitaire par banque, les marges, les profils d'amortissement que sur le type d'opérations finançables et les exigences de quotité de fonds propres.

La capacité à lever de la dette bancaire demeure donc un facteur discriminant : elle l'est aussi bien pour les opérations – la taille de l'investissement, la localisation et la qualité des *cash flow* étant décisifs - que pour les acteurs eux mêmes, selon la robustesse de leur bilan et de leurs ratios financiers de couverture.

Inversement, la forte remontée des cours des foncières cotées depuis le mois de mars 2009, si elle se confirme, peut faciliter des opérations d'acquisition ou de regroupement avec paiement en titres.

2010 : année de convalescence ?

Le redémarrage des transactions et les quelques autres signaux favorables observés au 4^e trimestre 2009, montrent que les acteurs commencent à intégrer les nouvelles conditions de marché et que les flux de financement bancaires sont rétablis. Par ailleurs, un volume important de capitaux est prêt à s'investir.

Ces tendances ne doivent cependant pas faire oublier la réalité macro économique d'une reprise qui sera molle en 2010, avec une croissance du PIB anticipée à +1,4% en France, qui ne pourra enrayer la montée du chômage.

Dans ces conditions, le marché immobilier sera probablement convalescent en 2010 avec des niveaux d'activité - investissements et demande placée - pouvant reproduire ceux de 2009 et des évolutions contrastées selon le degré de résilience des segments et des produits : poursuite du mouvement de correction ou stabilisation, selon le cas, en attendant de vrais signaux de reprise.

I.2 - Stratégie

Opportunités de marché

Investisseur de moyen terme, *CFI-Compagnie Foncière Internationale* s'intéresse à tous les segments du marché et à toutes formes d'investissement immobilier, direct ou indirect, en privilégiant toutefois l'immobilier d'entreprise et les opérations ou projets de taille significative :

- susceptibles de générer une rentabilité satisfaisante sur la base de *cash flow* sécurisés à long terme,
- ou recelant un potentiel de création de valeur proprement immobilière, notamment au travers d'opérations de restructuration,

dans le cadre d'une stratégie qui vise avant tout à saisir les opportunités de marché conformes à ses critères. Le choix du moment pour entrer dans le marché et s'y développer est en effet essentiel dans un marché en retournement.

Approche financière et savoir-faire immobilier

Pour ce faire, elle conjugue approche financière et savoir-faire immobilier, les équipes sur lesquelles elle s'appuie réunissant des compétences issues aussi bien de la banque d'affaires, des marchés de capitaux ou du *private equity* que des métiers de l'investissement et de l'*asset management* immobiliers.

Acquisitions

Nouvel acteur du marché, la Société consacre l'essentiel de ses ressources, , aux acquisitions, dans le cadre d'une stratégie d'investissement ciblée où trois préoccupations dominent :

- apporter une réponse adéquate aux besoins des vendeurs (ou partenaires, lorsqu'il s'agit d'accompagner le développement d'un groupe sur le moyen terme)
- optimiser chaque transaction dans l'intérêt des deux parties,
- en sécuriser l'exécution notamment par sa capacité à mobiliser les fonds propres et lever la dette bancaire, y compris sur de grosses opérations.

Dans ce cadre, *CFI-Compagnie Foncière Internationale* a maintenu en 2009 une présence active sur le marché, s'appuyant aussi bien sur les structures de conseil et d'intermédiation usuelles que sur son propre réseau relationnel et sa connaissance du marché immobilier français. Elle a étudié plusieurs dossiers d'acquisition répondant à ses critères et s'est positionnée sur certains d'entre eux.

L'acquisition en février 2009 de douze actifs immobiliers à usage de multiplexes loués à UGC Ciné Cité pour un montant de 153 Millions €, signe sa première opération.

I.3 - Activité et faits marquants

I.3.1 Option pour le régime SIIC, après une clôture anticipée de l'exercice au 11 février 2009.

Le conseil d'administration a convoqué une assemblée générale extraordinaire des actionnaires le 10 février 2009, laquelle a décidé de clôturer par anticipation au 11 février 2009 l'exercice en cours.

Cette décision ainsi que la cession sur le marché, par l'actionnaire majoritaire, de près de 38% de ses actions, a permis à la Société de réunir les conditions lui permettant d'opter dès le 12 février 2009 pour le régime SIIC des articles 208 C et suivants du Code Général des Impôts. La filiale *CFI-Image* a également opté pour ce régime à la même date.

Ce statut renforce la capacité de la Société à saisir des opportunités d'acquisition dans des conditions optimisées pour l'ensemble de ses actionnaires et, le cas échéant, de ses contreparties.

I.3.2 Première acquisition : un portefeuille d'actifs immobiliers à usage de complexes cinématographiques loués à UGC Ciné Cité.

La Société avait signé avec CNP-Assurances, le 23 décembre 2008, une promesse de vente portant sur l'acquisition par CFI d'un portefeuille de 11 actifs immobiliers à usage de complexes cinématographiques loués à UGC Ciné Cité et situés à Paris ou dans de grandes agglomérations régionales, auxquels viendrait s'ajouter le multiplex UGC du centre-ville de Lille, sous contrat de crédit bail immobilier, cédé par UGC Ciné Cité.

Cette promesse de vente comportait différentes conditions suspensives qui ont toutes été levées, permettant ainsi à *CFI-Image*, substituée à sa société-mère dans le bénéfice de la promesse, de procéder à l'acquisition de ce portefeuille le 13 février 2009. Simultanément, la Société a été remboursée par sa filiale, de l'indemnité d'immobilisation qu'elle avait versée à CNP-Assurances et a pu lui refacturer les coûts d'acquisition encourus.

Le périmètre des actifs concernés représente un montant de loyers nets annuel d'environ 12,8 Millions € en base annuelle 2009, dans le cadre de baux de type « investisseur » d'une durée ferme de douze ans signés le jour de la transaction, avec UGC Ciné Cité.

L'investissement qui s'élève à 153 Millions €, a été financé par un emprunt hypothécaire de 98 Millions € souscrit auprès d'un syndicat de banques et pour le solde sur ressources propres-CFI y ayant affecté sa trésorerie à hauteur de 28,1Millions €- ainsi que par l'émission de valeurs mobilières pouvant dans certaines circonstances donner accès au capital de CFI-Image.

Dans ce cadre et afin de mettre sa filiale en mesure de financer sa part en fonds propres, CFI a souscrit le 13 février 2009, jour de la réalisation des acquisitions, à deux augmentations de capital de *CFI-Image* à hauteur de 28,1M€.

Le capital de cette filiale est aujourd'hui détenu par CFI à hauteur de 95%, et par UGC Ciné Cité à 5%. Les deux actionnaires de CFI-Image ont conclu un accord relatif à la liquidité de leurs participations comprenant des clauses usuelles de premier refus, de sortie conjointe et forcée ainsi que des options d'achat (cf. note 2 de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2009).

Au cours du second trimestre la Société a remboursé par anticipation le crédit relais de 5,8Millions € destiné à financer la TVA due par sa filiale sur cet investissement.

Le 26 juin 2009, *CFI-Image* a levé par anticipation l'option d'achat du contrat de crédit-bail immobilier portant sur le multiplex UGC de Lille, de sorte que le Groupe détient désormais la totalité de ses douze actifs en pleine propriété.

I.3.3 Délégations de compétences au conseil d'administration en matière d'autorisations financières.

L'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2009 a renouvelé les délégations de compétences déjà consenties au conseil d'administration par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 décembre 2007, délégations qui portent sur l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances, avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription, dans

les différentes hypothèses prévues par la loi incluant la rémunération d'apports en nature de titres et une offre publique d'échange initiée par la Société.

Ces délégations sont consenties pour une durée de 26 mois et, sauf exception, dans la limite d'un plafond fixé respectivement à 300 M € de nominal pour l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et de 500 M € de nominal pour l'émission de titres de créances.

I.3.4. Renforcement de la gouvernance. Liquidité du titre.

L'adhésion en décembre 2008 aux recommandations de l'AFEP et du MEDEF relatives à la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées, puis les délibérations du conseil d'administration du 23 janvier 2009 et de l'Assemblée Générale Mixte du 16 mars 2009, ont permis de franchir une nouvelle et importante étape dans le renforcement de la gouvernance.

Le Conseil d'administration a notamment amendé son règlement intérieur pour le mettre en conformité avec le Code de référence et approuvé le règlement dont chacun de ses deux comités spécialisés s'était doté. Au cours de l'AGM précitée, les actionnaires ont en outre décidé de réduire à quatre ans la durée des fonctions d'administrateur et de renouveler tous les membres du conseil d'administration pour une durée, selon le cas de quatre ans ou deux ans, afin de faciliter, à l'avenir, une rotation harmonieuse du Conseil.

Le Conseil d'administration qui s'est réuni après l'Assemblée générale Mixte, a maintenu le cumul entre présidence du conseil d'administration et direction générale, reconduit M. Alain BENON dans ses fonctions de Président-Directeur général avec la même rémunération et confirmé la composition des comités spécialisés.

Ainsi la Société s'est-elle mise en situation d'adhérer au nouveau Code du gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, sous la seule réserve, à ce jour, d'une mise en œuvre progressive pour deux dispositions relatives à la proportion des administrateurs indépendants et au calcul de la part variable de rémunération du dirigeant pour des raisons explicitées plus loin (voir Rapport du Président sur le contrôle interne et le Gouvernement d'entreprise, page 76)

D'autre part, au vu du bilan positif de l'année 2008 qui a vu la mise en place d'un contrat de liquidité confié à CA-Cheuvreux pour animer le marché secondaire et accroître la liquidité du titre, ce dispositif a été reconduit par l'AGM du 16 mars 2009.

I.4 - Evènements postérieurs à la clôture

Néant.

II. - LE PATRIMOINE

II.1- Données-clés :

Les 12 cinémas totalisent :

- nombre de m2 : 74 202 m2 environ

- nombre d'écrans : 132

-nombre de fauteuils : 27 418

- nombre d'entrées payantes en 2009 : 11,3 millions soit + 7% par rapport à 2008.

II.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 toutes charges pour le propriétaire, conclus avec UGC Ciné Cité pour une durée ferme de douze ans à compter du 12 février 2009. A l'échéance, le preneur bénéficiera d'une clause de renouvellement pour une période de neuf ans dont six ferme, sur la base du loyer en place à cette date.

Le loyer comporte un montant fixe garanti indexé sur l'ILC, à l'exception des années 2010 et 2011, où l'indexation a été fixée contractuellement à + 2% par an. Ainsi, dans un contexte de baisse généralisée des indices (ICC du 3^e trimestre 2009 : -5,77% ; ILC :- 1,22%), les loyers sont-ils à l'abri du risque d'une indexation négative au cours de ces deux premières années.

II.3-Loyers

Ce portefeuille générera sur l'exercice 2010 un flux de loyers nets d'au moins 13,1 millions €.

III. - LES COMPTES

L'exercice précédent ayant été clôturé par anticipation le 11 février 2009, l'exercice en cours, ouvert le 12 février 2009 et clos le 31 décembre 2009, est d'une durée de 10 mois ½. Il s'agit de la première clôture effectuée aux normes IFRS.

III.1 Présentation des résultats

III.1.1 Comptes consolidés

Les comptes consolidés pour la période sous revue dégagent un bénéfice net de 55 048 K€, dont 28 519 K€ pour la part du Groupe.

Les revenus locatifs s'élèvent à 11 300 K€, correspondant à 12,8 M€ en année pleine 2009. Les charges d'exploitation recouvrent essentiellement les charges de personnel de la société-mère (366 K€) et des charges externes à hauteur de 1 023 K€, dont la majeure partie est constituée de frais non récurrents et non activables liés à l'acquisition du portefeuille de cinémas, y compris le coût de la levée d'option anticipée du crédit bail immobilier de l'UGC Lille. Le solde correspond aux frais de fonctionnement courant.

Le résultat opérationnel courant ressort ainsi à 9 914 K€.

Sur la base de l'évaluation effectuée par CB Richard Ellis (CBRE) au 31 décembre 2009, la valeur de marché expertisée du portefeuille immobilier logé chez *CFI-Image* s'élève à 201 560 K€, hors frais et droits. Cette évaluation, fondée sur la méthode d'actualisation des *cash flow* futurs retenue par l'expert

indépendant, s'appuie sur le nouveau profil résultant des accords avec la preneur, en particulier la signature, le jour même de la transaction, de baux de type « investisseur » d'une durée ferme de douze ans.

Conformément aux normes IFRS, le compte de résultat enregistre la variation de la juste valeur du portefeuille, soit + 49 996 K€.

Après déduction des charges financières nettes (4 834 K€) se répartissant entre dette bancaire, ORA et swap de taux, et des intérêts minoritaires, le résultat net ressort à 28 519 K€ en part du Groupe, soit 33,42€ par action.

Le résultat net récurrent, défini comme le résultat net une fois déduits l'impact de la variation de la juste valeur du portefeuille et des éléments exceptionnels liés à l'acquisition de février et de la levée anticipée de l'option sur le CBI, est de 3 455 789 € pour la part du Groupe, soit 4,05€ par action.

III.1.2 Société-mère

L'exercice dégage un bénéfice net de 203 710 euros, après un impôt sur les sociétés de 28 365 €, résultat non comparable à celui de l'exercice précédent (- 287 230 €) qui portait sur deux mois.

Les produits recouvrent essentiellement la refacturation à *CFI-Image* des coûts encourus sur l'acquisition des actifs cinématographiques (495 K€) ainsi que l'acompte sur dividende versé par cette filiale en octobre 2009, soit 539 K€. Les charges d'exploitation se répartissent à parts égales entre charges de personnel et autres (440 K€) et honoraires et frais (477 K€), les deux rubriques correspondant au fonctionnement courant de la Société et à l'étude de projets d'acquisition.

En sa qualité de SIIC, la Société-mère est soumise à une obligation de distribution de 177 673 € au titre de l'exercice clos le 31/12/2009.

III.2 Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices (en euros)

		2006	2007	2008	11/02/2009	31/12/2009
SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE	a) CAPITAL SOCIAL	25 626 720	25 626 720	25 626 720	25 626 720	25 626 720
	b) NOMBRE D'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	1 846 526	590 299	-	-	-
	b) BENEFICE AVANT IMPOT, AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	-14 589 884	21 736 499	256 473	-286 630	232 853
	c) IMPOT SUR LES BENEFICES	70 145	5 701	5 701	-	28 365
	d) RESULTAT APRES IMPOT, AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	-15 826 255	4 540 464	255 630	-287 230	203 710
	e) MONTANT DES BENEFICES DISTRIBUES	-	25 187 808	4 544 472	-	-
RESULTAT REDUIT A UNE SEULE ACTION	a) BENEFICE APRES IMPOT, MAIS AVANT AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	-17,17	-26,13	0,29	-0,33	0,24
	b) RESULTAT APRES IMPOT, AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	-18,54	5,32	0,30	-0,34	0,24
	c) DIVIDENDE ATTRIBUE A CHAQUE ACTION	-	29,5	5,32	-	-
PERSONNEL	a) EFFECTIF MOYEN DES SALARIES PENDANT L'EXERCICE	9	5	0	0	1
	b) MONTANT DE LA MASSE SALARIALE DE L'EXERCICE	1 717 764	3 013 492	115 000	19 141	253 514
	c) MONTANT DES SOMMES VERSEES AU TITRE DES AVANTAGES SOCIAUX (Sécurité sociale, œuvres sociales...)	685 695	700 371	39 000	10 597	112 941

III.3 Autorisations financières existantes

Lors de votre Assemblée Générale Mixte en date 28 mai 2009, vous avez accordé à votre Conseil les autorisations financières qui sont rattachées dans le tableau ci-dessous

<i>Nature des titres</i>	<i>Montant plafonné (en euros)</i>	<i>Date de l'autorisation demandée</i>	<i>Date d'expiration</i>
Actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou à l'attribution de titres de créance avec DPS	300 millions de nominal (1) 500 millions de nominal (2)	28/05/2009	28/07/2011
Actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou à l'attribution de titres de créance sans DPS, à l'exception des émissions effectuées pour rémunérer une offre publique d'échange initiée par la Société ou pour rémunérer des apports en nature de titres consentis à la Société	300 millions de nominal (1) 500 millions de nominal (2)	28/05/2009	28/07/2011
Actions ordinaires par incorporation de réserves ou de primes	100 millions d'euros de nominal	28/05/2009	28/07/2011
Actions ordinaires sans DPS, émises pour rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société consentis à la Société ⁽³⁾	300 millions de nominal (1)	28/05/2009	28/07/2011

Abréviation : DPS = Droit Préférentiel de Souscription

- (1) Montant nominal maximum des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.
- (2) Montant global maximum d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créance.
- (3) Outre les plafonds particuliers indiqués ci-dessus, le montant des émissions susceptibles d'être réalisées en rémunération d'apports en nature de titres à la Société réalisés en dehors d'une OPE est également limité à 10 % du capital actuel de la Société.

IV. ACTIF NET REEVALUE ET SITUATION FINANCIERE

IV.1. Actif Net Réévalué de liquidation

L'Actif Net Réévalué (ANR) de liquidation, est calculé en retenant la juste valeur de marché telle qu'expertisée par CBRE, des immeubles hors frais et droits. Il correspond à la valeur des capitaux propres du bilan consolidé qui s'élèvent, au 31/12/2009, à 54 518 K€ pour la part du Groupe.

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

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

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

Milliers d'euros

	31/12/2009
Capitaux propres consolidés IFRS, part du Groupe	54 518
Nombre d'actions hors autocontrôle	852 763
ANR hors frais et droits par action, part du Groupe (€)	63,93

IV.2 Situation financière

Le total du bilan consolidé au 31/12/2009 est de 207 869 K€.

A long terme, le Groupe vise à conserver un équilibre prudent entre le montant de ses fonds propres et celui de l'endettement financier net, la répartition pouvant cependant évoluer en fonction des caractéristiques du portefeuille et des conditions de marché. Dans les comptes au 31/12/2009 :

- le ratio dit « *Gearing* » (Endettement financier net / fonds propres), ressortait à 1,0,
- le ratio « *Loan to value* » (endettement financier/valeur de marché des actifs immobiliers) était de 50 %.

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

- le ratio dit « *ICR* » (loyers nets/intérêts de la dette, coût net du swap et frais associés) s'est élevé à 262% au cours de l'exercice sous revue

V. - GROUPE ET FILIALE

V.1 Organisation du groupe au 31 décembre 2009

Au 31 décembre 2009, la Société n'avait qu'une seule filiale, la société *CFI-Image*, dont elle détenait 95 % des 29 603 260 actions composant le capital social de cette dernière.

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

Depuis le 13 février 2009, la filiale *CFI-Image* est détenue à 95% par CFI aux côtés d'UGC Ciné cité, qui en possède 5%.

V.1.2 Evénements survenus postérieurement au 31 décembre 2009 relatifs à l'organisation du groupe

Depuis la clôture de l'exercice le 31 décembre 2009, l'organisation du Groupe n'a pas été modifiée.

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

Au cours de l'année 2009, *CFI-Image* a procédé à deux clôtures anticipées :

- le 11 février 2009, afin d'opter pour le régime SIIC et réaliser l'acquisition déjà citée sous ce régime
- le 28 février 2009, afin de permettre une réduction de capital motivée par la perte intercalaire générée par les coûts de transaction liés à l'acquisition déjà citée et reconstituer ainsi une capacité de distribution.

Cette réduction de capital, réalisée par réduction du nominal de l'action, a été décidée par l'Assemblée Générale Mixte des associés du 17 avril 2009.

Le 26 juin 2009, *CFI-Image* a levé par anticipation l'option d'achat du contrat de crédit-bail immobilier portant sur le multiplex UGC de Lille, de sorte que la filiale détient désormais la totalité de ses douze actifs en pleine propriété.

Le total du bilan au 31 décembre 2009 s'élève à 146 793 341€ et le montant des capitaux propres, à la même date, à 21 721 552 €.

L'exercice dégage un bénéfice net de 1 678 535 €.

V.3 Opérations avec les apparentés

V.3.1 Opérations entre la Société et ses actionnaires

Au cours de l'exercice écoulé, une convention de prestations de services entre la Société et son actionnaire de contrôle indirect PWREF Holding Sàrl a été autorisée par le Conseil (Voir Note 28.1 de l'annexe aux comptes consolidés).

V.3.2 Opérations entre la Société et sa filiale

Au cours de l'exercice écoulé, une convention de gestion administrative, juridique et comptable a été conclue avec la filiale *CFI-Image*.

VI. - DISTRIBUTION - RESOLUTIONS

VI.1 Distribution et affectation du résultat

Le résultat net de l'exercice fait apparaître un bénéfice de 203 709,98 €. Après déduction du report à nouveau de 22 749,44€, votre Conseil vous propose donc de mettre en distribution un dividende de 179 387,04 €

En conséquence, il est proposé à votre Assemblée :

. d'affecter le résultat de	203 709,98 €
. corrigé du report à nouveau déficitaire de	- 22 749,44 €
. Soit un total de	180 960,54 €

De la manière suivante :

. Montant affecté au dividende :	179 387,04 €
. Montant reporté à nouveau :	1 573,50 €

On rappelle qu'en sa qualité de SIIC, la Société est tenue à une obligation de distribution de 177 673 €.

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

- Exercice clos le 11 février 2009 : Néant.
- Exercice clos le 15 décembre 2008 : Néant.
- Exercice clos le 31 décembre 2007 :
 - o distribution exceptionnelle au titre de l'exercice 2007 au cours dudit exercice d'une somme de 25.199.608 €, soit 29,50 €uros par action de la Société, décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 24 septembre 2007,
 - o distribution au titre de l'exercice 2007 d'un dividende d'un montant de 4.544.471,68 €, soit 5,32 € par action de la Société, décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires le 19 mars 2008,

lesdites distributions ayant été éligibles à la réfaction de 40 % lorsque cette dernière était applicable.

VI.2 Résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires

De la compétence de l'assemblée générale ordinaire

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

- *Comptes annuels sociaux (première résolution)*

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

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

Il vous est demandé d'approuver les comptes annuels de la Société, étant rappelé que votre Société publie pour l'exercice clos le 31 décembre 2009, des comptes consolidés.

- *Affectation du résultat (deuxième résolution)*

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

- *Approbation des comptes consolidés (troisième 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.

- *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, étant précisé qu'une convention de gestion administrative, juridique et comptable a été conclue entre la Société et sa filiale CFI-Image. La même résolution prend acte de la poursuite de la convention antérieurement autorisée.

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

Conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de Commerce et du Règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003, il est proposé que l'assemblée générale mixte

qui sera convoquée le 31 mars 2010 autorise, pour une durée de 18 mois, le conseil d'administration à faire acheter par la Société ses propres actions.

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

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

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

De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

- *Modification du nombre minimum d'administrateurs (sixième résolution)*

Il vous est proposé d'approuver la modification de l'article 9-1 des statuts de la Société, afin de ramener le nombre minimum d'administrateurs de six à cinq.

- *Suppression de l'obligation pour le conseil d'administration de prendre ses décisions à l'unanimité et modification corrélatrice de l'Article 11-2 des statuts de la Société (septième résolution)*

Il vous est proposé de supprimer cette disposition qui prévoit l'unanimité en cas de présence de seulement trois ou quatre administrateurs, cette dérogation à la règle de la majorité ne se justifiant pas.

VII. - INFORMATIONS SUR LE CAPITAL ET L'ACTION

VII.1 Informations sur le capital

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

VII.1.1 Répartition du capital et des droits de vote

Il n'existe plus d'action disposant d'un droit de vote double. Toutefois, le nombre des droits de vote doit être ajusté pour tenir compte des actions auto détenues, qui en sont privées. Au 31 décembre 2009 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 %	59,7%
Thames River Property Invt Trust	78 947	9,2%	9,3%
Marais Participations SAS	40 000	4,7%	4,7%
Herodius Holding Ltd	26 500	3,1%	3,1%
Public (estimé)	198 032	23,2%	23,2%
Actions des administrateurs	300	NS	NS
Actions propres	1461	NS	NS

Total	854.224	100 %	100 %
--------------	---------	-------	-------

Il n'existe aucun pacte d'actionnaires.

Les pourcentages en capital et en droits de vote détenus par l'ensemble des membres des organes de direction et d'administration à la date du 31 décembre 2009 sont non significatifs.

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

VII.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 présentées dans le tableau figurant au III.3 supra (Voir « Autorisations financières existantes »).

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

VII.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.

VII.1.4 Titres donnant accès au capital

Aucun titre donnant accès au capital de la Société n'existe au 31 décembre 2009.

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

Aux termes de sa septième résolution, l'Assemblée Générale Mixte du 16 mars 2009, dans sa partie extraordinaire, a renouvelé l'autorisation donnée à la Société d'acquérir en Bourse ses actions pour une période de 18 mois. Les objectifs sont d'animer le marché secondaire du titre et d'en améliorer la liquidité. Le prix maximum d'achat a été fixé à 45 euros. Le nombre maximum d'actions pouvant être détenu a été fixé à 5 % des actions composant le capital social.

Lors de sa délibération du 16 mars 2009, le Conseil a décidé de faire usage de cette autorisation à travers un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'AMF et confié à Cheuvreux SA.

Lors de sa mise en œuvre en février 2008, 400 titres auto détenus et une première tranche de 75 000€ - sur une enveloppe totale autorisée de 150 000€ - ont été apportés au Contrat. Au 31 décembre 2009, la position était de 1 461 titres et le Contrat disposait de 46 005€ de liquidités sur cette tranche. Les conditions de mise en œuvre de ce programme de rachat ont fait l'objet d'un descriptif diffusé dans les conditions réglementaires applicables.

Au cours de l'exercice ouvert le 12 février 2009 et clos le 31 décembre 2009 et hormis le stock des 400 actions dotées à l'origine, 1 905 actions de votre Société ont été rachetées dans le cadre de ce contrat à un coût moyen de 39,62 € par action soit un coût total de 75 476 €.

Symétriquement, 1 021 actions ont été revendues à un prix moyen de 40,13 € par action soit un montant total de 40 972 €.

Au 31 décembre 2009, la Société possède 1 461 de ses propres actions d'une valeur nominale de 30 €, soit 0,17 % du capital. Elles représentent un investissement total de 48 315 € pour un prix de revient unitaire moyen par action de 33,07 €.

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, il n'y a pas eu de déclarations effectuées par les dirigeants ainsi que par les personnes visées à l'article L.621-18.2 du Code Monétaire et Financier auprès de l'AMF en application des dispositions des articles 222-23 et suivants de son règlement général, les acquisitions d'actions d'administrateurs effectuées étant inférieures au seuil d'exonération de 5000 €.

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

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

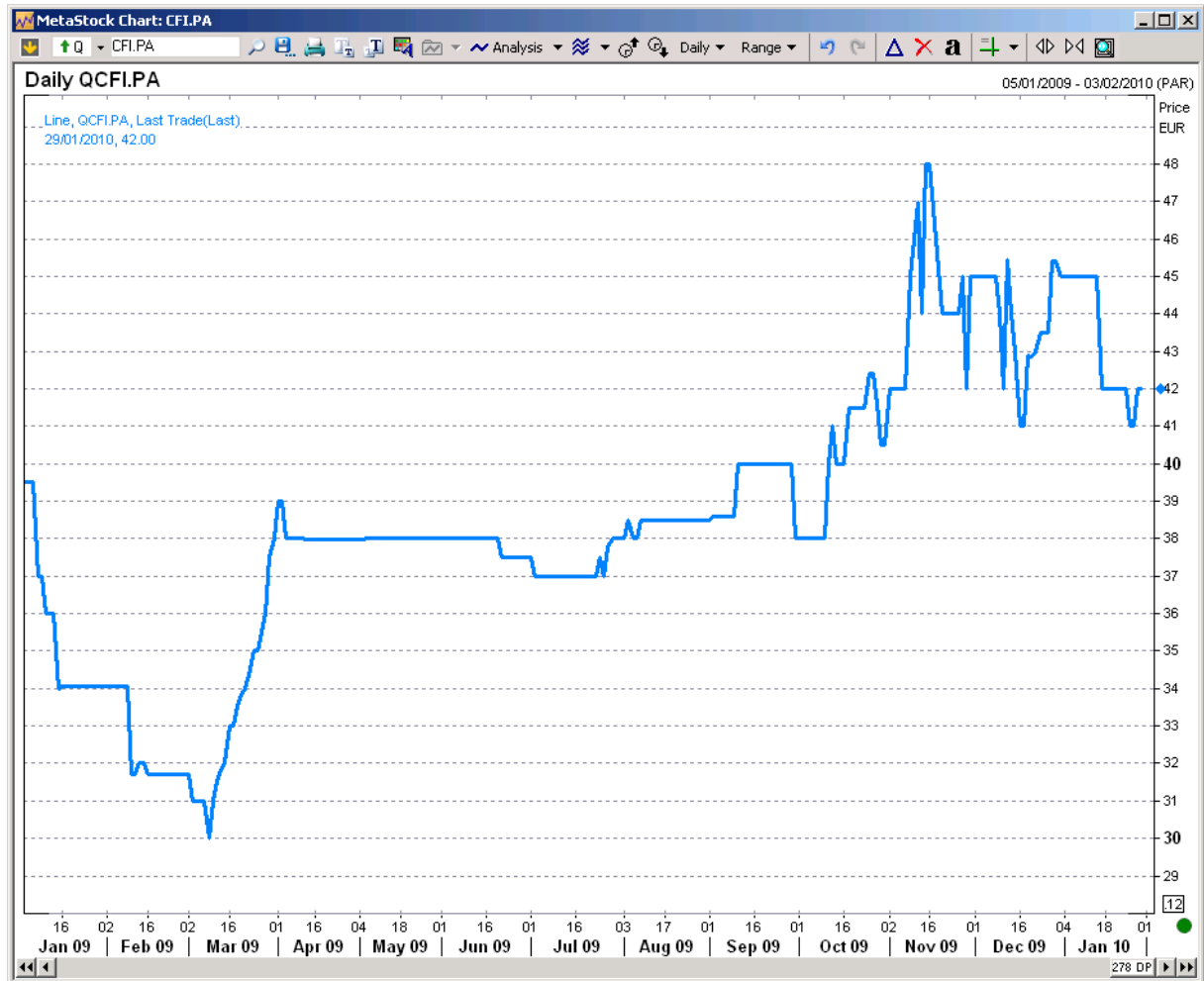
VII.2 Information concernant l'action CFI-Compagnie Foncière Internationale

Depuis le rebond des marchés actions en mars 2009, le secteur immobilier coté a progressé de 25%. La prise de conscience des investisseurs de la valeur intrinsèque du Groupe, qui a publié un ANR de 62,62 Euros au 30 juin, a réveillé des intérêts acheteurs. Dans ce contexte, la cotation du titre, a connu une progression de 28%, proche des grandes foncières en Bourse.

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

- Liquidité : le marché a été plus animé en 2009, particulièrement au second semestre avec des échanges de petits blocs et un volume quotidien moyen, qui reste faible (15 titres) mais en augmentation.
- Régulation : pour autant que les limites autorisées de cotation de Nyse-Euronext le permettent, le contrat de liquidité assure, le matin et l'après midi, une double cotation quotidienne en ligne avec les éléments du marché. Comme indiqué plus haut, la communication de la Société sur ses semestriels et le rôle d'animation du contrat ont contribué à donner corps au réveil du titre au cours du second semestre.

Cours de l'action sur 12 mois :



- Réduction de la volatilité historique : l'action quotidienne du contrat de liquidité est visible dans l'évolution de la volatilité du titre, celle-ci étant maîtrisée autour de 40% après un point bas à 10%. Le regain de vie sur le titre a engendré un peu de volatilité mais celle-ci reste à un niveau raisonnable comparé au 110 % du début du Contrat.

Du 30 juin 2009 au 28 janvier 2010, le cours a évolué entre un plus bas de 36 € et un plus haut de 48 €.

VIII. - ADMINISTRATEURS ET DIRECTION GENERALE

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

VIII.1.1 Administrateurs et direction générale

Au 31 décembre 2009, la composition de votre Conseil était la suivante :

- . Monsieur Alain Benon, Président - Directeur Général ;
- . Monsieur Daniel Rigny, administrateur ;
- . Monsieur Emmanuel Rodocanachi, administrateur (indépendant) ;
- . Monsieur Cyril Benoit, administrateur ³ ;
- . Madame Catherine Séjournant, administrateur.
- . Monsieur Vincent Rouget, administrateur

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le Conseil n'a enregistré aucune modification de la composition du conseil d'administration.

On rappelle que le Conseil d'administration du 25 novembre 2007 a opté pour la non-dissociation des mandats de Président et de Directeur général ; la Direction générale de la Société est donc assurée depuis cette date par Monsieur Alain Benon, Président de la Société. Postérieurement à la clôture de l'exercice, le Conseil d'administration du 16 mars 2009 a reconduit cette option.

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

VIII.1.2 Comités du conseil

Comité d'audit et des comptes

Au 31 décembre 2009, la composition du Comité d'audit et des comptes était la suivante :

- . Monsieur Emmanuel Rodocanachi: Président ;
- . Monsieur Cyril Benoit ⁴ : membre.

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

Comité des nominations et des rémunérations

Au 31 décembre 2009, la composition du Comité des nominations et des rémunérations était la suivante :

- . Monsieur Daniel Rigny: Président ;

³ Démissionnaire au 12 février 2010

⁴ Remplacé par M.Vincent Rouget par le conseil d'administration du 12 février 2010.

. Madame Catherine Séjournant : membre.

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

VIII.2 Rémunération des mandataires sociaux

VIII.2.1 Rémunération du Président - Directeur Général

Pour le Président-Directeur Général, l'ensemble des rémunérations versées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009 figure dans les tableaux ci-dessous, étant précisé que ces derniers sont conformes aux dispositions du Code AFEP-MEDEF :

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

En euros

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social			
Alain Benon Président - Directeur Général au cours de l'exercice clos le ...	15/12/2008	11/02/2009	31/12/2009
Rémunérations au titre de l'exercice (1)	138.839	30.520	286 317
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice			
Valorisation des options de performance attribuées au cours de l'exercice			
<i>Total</i>	<i>138.839</i>	<i>30.520</i>	<i>286 317</i>

(1) Voir ventilation au tableau 2

Tableau récapitulatif de la rémunération de Monsieur Alain Benon						
Alain Benon Président - Directeur Général au cours de l'exercice clos le..	15/12/2008		11/02/2009		31/12/2009	
	dus	versés	dus	versés	dus	versés
Rémunération Fixe	4 839	110 000	3 929	15 161		127 923
Rémunération variable					100 000	100 000
Rémunération exceptionnelle						
Jetons de présence(1)	24 000		11 430		22 964	
Avantages en nature						
<i>Total</i>	<i>28.839</i>	<i>110.000</i>	<i>15.359</i>	<i>15.161</i>	<i>22 964</i>	<i>263 353</i>

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

Il est en outre précisé que Monsieur Alain Benon :

- . bénéficie de la convention d'assurance perte d'emploi G.S.C. (Garantie Sociale des Chefs et Dirigeants d'entreprise) ;
- . n'a perçu aucune rémunération de *CFI-Image*, filiale à 95% de la Société, à raison de son mandat de Président de cette entité.

VIII.2.2 Jetons de présence

Tableau sur les jetons de présence			<i>Euros</i>
Membres du conseil	Jetons de présence versés en 2008	Jetons de présence versés au 11/02/09	Jetons de présence versés au 31/12/09
Cyril Benoit			
Alain Benon	4 000		35 430
Vincent Hollard	2 000		3950
Daniel Rigny			
Emmanuel Rodocanachi	2 000		17 715
Vincent Rouget			
Catherine Séjournant			
<i>Total</i>	<i>8 000</i>	-	<i>57 095</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.

VIII.3 Informations détaillées sur le Conseil d'administration

Le tableau ci-dessous décrit la composition du Conseil de la Société et les mandats de ses membres au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009 :

Nom et prénom de l'administrateur	Age	Date de nomination	Date d'expiration de son mandat	Mandat dans la Société	Autres mandats
Emmanuel Rodocanachi	69 ans	Conseil d'administration du 16 mars 2009	Assemblée générale d'approbation des comptes du dernier exercice clos le 31/12/2012	Administrateur indépendant Président et membre du comité d'audit et des comptes	Gérant d'E.R. SOLUTIONS SARL

Daniel Rigny	40 ans	Conseil d'administration du 16 mars 2009	Assemblée générale d'approbation des comptes du dernier exercice clos le 31/12/2010	Administrateur Président et membre du comité des nominations et des rémunérations	Président du Conseil de Surveillance de PEGASE SAS.
Alain Benon	58 ans	Conseil d'administration du 16 mars 2009	Assemblée générale d'approbation des comptes du dernier exercice clos le 31/12/2012	Président - Directeur Général	Administrateur de GENERALI EURO ACTIONS (SICAV) Membre du Conseil de surveillance de MANDEL PARTNERS Président de CFI-Image
Catherine Séjournant	34 ans	Conseil d'administration du 16 mars 2009	Assemblée générale d'approbation des comptes du dernier exercice clos le 31/12/2010	Administrateur Membre du comité des nominations et des rémunérations	Néant
Vincent Rouget	30 ans	Conseil d'administration du 16 mars 2009	Assemblée générale d'approbation des comptes du dernier exercice clos le 31/12/2010	Administrateur	Néant

Cyril Benoit ⁵	34 ans	Conseil d'administration du 16 mars 2009	Assemblée générale d'approbation des comptes du dernier exercice clos le 31/12/2010	Administrateur	Néant
---------------------------	--------	--	---	----------------	-------

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 12 février 2010. 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.

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

Alain Benon, Président-Directeur général

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

Cyril Benoit, administrateur

- Principal* chez Perella Weinberg Real Estate UK LLP depuis juin 2007,
- Directeur des Investissements et Directeur Financier du pôle Centres Commerciaux d'Unibail, Président d'Unibail Marketing et Multimedia (U2M) et membre du Comité Stratégique Groupe,
- Précédemment Directeur du Développement *Corporate* d'Unibail, notamment en charge des activités de fusions et acquisitions,
- Avant son expérience au sein d'Unibail, M. Benoit a été notamment Conseiller au cabinet du Ministre de l'Economie, des Finances et de l'Industrie, a occupé différentes fonctions à la Direction du Trésor et participé à la création de l'Agence des Participations de l'Etat,
- Ancien élève de l'Ecole Normale Supérieure et diplômé de l'Université de Paris-Sorbonne.

⁵ Démissionnaire au 12 février 2010

Daniel Rigny, administrateur

- Associé de Perella Weinberg Partners et de Perella Weinberg Real Estate UK LLP depuis juin 2007. Responsable des investissements du fonds immobilier Perella Weinberg Real Estate Fund I
- De 1997 à 2007, Managing Director au sein de RREEF, la division de Deutsche Bank en charge de la gestion des investissements immobiliers. Responsable des investissements en Europe et membre du comité d'investissement des fonds immobiliers « opportunistes » de RREEF, dotés d'un total de fonds propres de USD 3,1 milliard. Membre du comité exécutif de RREEF Europe.
- Auparavant, de 1993 à 1997, a exercé diverses fonctions au sein des groupes Bankers Trust et Crédit Suisse dans les divisions marchés des capitaux et conseil aux entreprises
- Ancien élève de l'Ecole Polytechnique

Emmanuel Rodocanachi, administrateur indépendant

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

Catherine Séjournant, administrateur

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

Vincent Rouget, administrateur

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

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

IX.1 Renseignements sur la politique sociale

Sans objet, la Société ne comptant au 31 décembre 2009, qu'un salarié.

IX.2 Renseignements sur la politique environnementale.

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

IX.3 Activités en matière de recherche et développement

Conformément aux dispositions de l'Article L.232-1 du Code de Commerce, nous vous informons que la Société et sa filiale n'ont mené aucune activité en matière de recherche et développement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

IX.4 Informations sur les délais de paiement fournisseurs et clients

A la date du 31/12/2009, le poste « fournisseurs » de la Société représentait 25 745€, dont la quasi-totalité avait pour échéance la fin janvier 2010.

X. ANALYSE DES RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS LA SOCIETE EST CONFRONTEE

X.1 Exposition aux risques

Après la réalisation de son premier investissement, la Société est exposée au risque immobilier, plus précisément aux sites à usage de complexes cinématographiques exploités par UGC, qui est toutefois l'un des opérateurs les plus performants en France.

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

La principale incertitude à la clôture de l'exercice 2009 est en effet liée aux conséquences de la crise économique sur le marché immobilier et aux conditions dans lesquelles s'opérera la sortie de crise à partir de 2010 (Voir I.1 supra).

X.2. Risques financiers

Les risques de marché

Voir ci-dessus

Le risque de contrepartie.

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

Le risque de liquidité

La Société a affecté la quasi totalité de sa trésorerie soit 28,1 M€, à la souscription des deux augmentations de capital réalisées par sa filiale *CFI-Image* pour financer l'acquisition du portefeuille UGC.

Préalablement, le conseil d'administration du 10 février 2009 avait autorisé le Président-Directeur général à négocier une ligne de découvert bancaire pour faire face à d'éventuels besoins ponctuels. Cette ligne, d'un million d'euros et d'une durée d'un an, n'a pas été tirée en 2009.

Dès 2010, les distributions régulières de dividende de *CFI-Image* permettent de couvrir les besoins de trésorerie courants de la société-mère.

Le risque de taux d'intérêt

La Société n'a pas d'exposition à la hausse des taux d'intérêt, ceux-ci étant à des niveaux historiquement bas et la dette bancaire à taux variable d'un montant de 98M€ ayant fait l'objet d'un *swap* contre taux fixe sur toute la durée de l'emprunt (5 ans).

Le risque de change

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

Le risque lié à l'évolution du cours des actions

Ce risque est limité au stock d'actions auto détenues suite aux interventions effectuées par Cheuvreux SA dans le cadre du contrat de liquidité. Compte tenu du caractère marginal de ces interventions (1 461 titres auto détenus au 31/12/2009), ce risque est non significatif.

X.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 sécurisés, OPCVM monétaires ou comptes à terme, dont la performance reproduit généralement celle de l'EONIA.

Mémento sur les procédures comptables

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

Assurances

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

Les principales caractéristiques de cette assurance sont les suivantes :

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

-Montant de la garantie : 3 000 000 € par année d'assurance, assorti de certaines franchises pour la Société souscriptrice.

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

Durée : 12 mois avec tacite reconduction

Territorialité de la garantie : Monde entier.

X.4 Autres informations sur les risques

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

Les titres *CFI-Image* qu'elle détient sont nantis au profit de Crédit Agricole CIB, agent du syndicat de banques ayant financé l'acquisition de février 2009.

XI. – PERSPECTIVES

Dans un contexte économique qui restera peu porteur en 2010, la Société entend maintenir sa présence active sur le marché de l'immobilier commercial et se positionner, de manière sélective, sur de nouvelles opportunités d'investissement conformes à ses objectifs.

XII. - CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

Commissaires aux comptes titulaires

Ernst & Young Audit :

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

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

ACE-Auditeurs et Conseils d'entreprise

Représentée par Monsieur Emmanuel Charrier
5, avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris

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

Commissaires aux comptes suppléants

Auditex

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

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

Monsieur Arnaud Dieumegard

5, avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris

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

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

Le Conseil d'administration



Société anonyme au capital de 25.626.720 Euros

Siège social : 72, rue du Faubourg Saint-honoré

75008 Paris

R.C.S. Paris B 542 033 295

**Comptes consolidés
au 31 décembre 2009**

Du 12 février au 31 décembre 2009

I - Bilan consolidé au 31 décembre 2009

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	Comptes consolidés 31.12.2009	Comptes consolidés 11.02.2009
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles		2	2
Immeubles de placement	8	201 560	
Instruments financiers dérivés	9		
Actifs d'impôts différés			
Autres actifs non courants	10	11	11
Total actifs non courants		201 573	13
Actifs courants :			
Créances clients	11	3 960	
Autres actifs courants	12	115	34 147
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	2 221	426
Total actifs courants		6 296	34 573
TOTAL ACTIF		207 869	34 586

PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	Comptes consolidés 31.12.2009	Comptes consolidés 11.02.2009
Capitaux propres :			
Capital	14	25 627	25 627
Primes		52	52
Autres réserves		2 531	2 827
Titres d'autocontrôle		-59	-22
Réévaluation des instruments financiers		-2 152	
Résultat net part du Groupe		28 519	-301
Total des capitaux propres part du Groupe	V	54 518	28 183
Intérêts minoritaires	15	43 908	
Total des capitaux propres consolidés		98 426	28 183
Passifs non courants :			
Obligations remboursables en actions (ORA)	16	7 617	
Part à long terme des dettes financières	16	89 245	
Provisions			
Impôts différés			
Instruments financiers dérivés	9	2 265	
Autres passifs non courants	18		
Total passifs non courants		99 127	
Passifs courants :			
Obligations remboursables en actions (ORA)	16	1 792	
Part à court terme des dettes financières	16	4 116	5 800
Autres passifs courants	18	4 408	603
Total passifs courants		10 316	6 403
TOTAL PASSIF		207 869	34 586

II – Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2009

Période du 12 février 2009 au 31 décembre 2009

En milliers d'euros	Notes	Comptes consolidés 31.12.2009 (10,5 mois)	Comptes consolidés 11.02.2009 (2 mois)
Revenus locatifs		11 300	
Produits et charges locatives		96	
Autres produits et charges sur immeubles			
Revenus nets des immeubles	19	11 396	
Autres produits de l'activité			
Charges de personnel		-366	-30
Charges externes (*)		-1 023	-346
Impôts et taxes		-73	-3
Dotation aux amortissements et provisions		-1	
Autres produits et charges d'exploitation		-19	-17
Résultat opérationnel courant		9 914	-396
Résultat des cessions			
Variation de la juste valeur des immeubles de	8	49 996	
Résultat opérationnel		59 910	-396
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		35	95
Coût de l'endettement financier brut		-4 869	
Coût de l'endettement financier net	20	-4 834	95
Autres produits et charges financiers			
Charge ou produit d'impôt	21	-28	
Résultat net des activités abandonnées ou cédées			
Résultat net		55 048	-301
Dont part du Groupe		28 519	-301
Dont part revenant aux intérêts minoritaires		26 528	
Résultat par action en euros (Part du groupe)	22	33,42	-0,35
Résultat dilué par action (Part du Groupe)	22	33,42	-0,35

(*) Ces charges se composent principalement des frais d'acquisition qui ont été identifiés comme non activables.

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

En milliers d'euros	Notes	Comptes consolidés 31.12.2009 (10,5 mois)	Comptes consolidés 11.02.2009 (2 mois)
Résultat de la période		55 047	-301
- Part efficace des gains et pertes sur instruments de couverture		-2 265	
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-2 265	
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		52 782	-301
Dont			
- Dont part du Groupe		26 367	-301
- Dont part des intérêts minoritaires		26 414	

IV - Tableau des flux de trésorerie au 31 décembre 2009

En milliers d'euros	Notes	Comptes consolidés 31.12.2009 (10,5 mois)	Comptes consolidés 11.02.2009 (2 mois)
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		55 047	-301
Dotations nettes aux amortissements et provisions		1	
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		-49 996	
Charges calculées		209	
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues			
Coût de l'endettement financier net		4 834	-95
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		28	
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement		10 123	-396
Impôts courants (B)		-28	
Variation du B.F.R. liée à l'activité (C)	23	33 877	-33 879
Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D) = (A + B + C)		43 972	-34 275
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-151 193	
Cessions d'immobilisations			
Acquisitions d'immobilisations financières			-7
Diminution des immobilisations financières			
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise			
Variation des dettes sur achat d'immobilisations			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)		-151 193	-7
Augmentation et réduction de capital		1 480	
Emission de titres donnant accès au capital de CFI Image		16 049	
Emission emprunt obligataire CFI Image		9 491	
Achats et reventes d'actions propres		-33	-7
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)		-28	
Encaissements liés aux emprunts		96 770	
Remboursements d'emprunts et dettes financières		-4 275	
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-4 636	95
Autres flux liés aux opérations de financement			
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (F)		114 818	88
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		7 597	-34 194
Trésorerie d'ouverture	23	-5 374	28 820
Trésorerie de clôture	23	2 221	-5 374

V – Tableau de variation des capitaux propres

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et réserves	Actions propres	Gains et pertes comptabilisés en capitaux propres	Résultat	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres 15 décembre 2008	25 627	2 798	-14		81	28 491		28 491
Affectation résultat non distribué		81			-81			
Résultat global au 11 février 2009					-301	-301		-301
Actions Propres			-7			-7		-7
Capitaux propres 11 février 2009	25 627	2 879	-22		-301	28 183		28 183
Affectation résultat non distribué		-301			301			
Résultat global au 31 décembre 2009				-2 152	28 519	26 367	26 414	52 782
Actions Propres			-38			-38		-38
Résultat de cession d'actions propres		5				5		5
Augmentation capital CFI Image							1 473	1 473
Emission de titres CFI Image donnant accès au capital							16 049	16 049
Dividende versé							-28	-28
Capitaux propres 31 décembre 2009	25 627	2 583	-59	-2 152	28 519	54 518	43 908	98 426

VI - Annexe aux comptes consolidés

Période du 11 février au 31 décembre 2009

1.	INFORMATIONS GENERALES.....	43
2.	FAITS CARACTERISTIQUES.....	43
3.	CONTEXTE DE L'ELABORATION DE L'INFORMATION FINANCIERE	44
4.	PRINCIPES GENERAUX D'EVALUATION ET DE PREPARATION	44
5.	RECOURS A DES ESTIMATIONS	45
6.	PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES.....	45
6.1	METHODES DE CONSOLIDATION	45
6.2	PERIODE DE CONSOLIDATION	45
6.3	PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS	45
6.4	OPERATIONS RECIPROQUES.....	46
6.5	IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)	46
6.6	CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT PORTANT SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT	47
6.7	CREANCES CLIENTS ET AUTRES ACTIFS COURANTS	47
6.8	ACTIFS FINANCIERS	47
6.9	CAPITAUX PROPRES.....	48
	<i>6.9.1 Intérêts minoritaires</i>	<i>48</i>
6.10	EMPRUNTS OBLIGATAIRES REMBOURSABLES EN ACTIONS (ORA).....	48
6.11	PASSIFS FINANCIERS.....	49
6.12	JUSTE VALEUR DES PRODUITS DERIVES ACTIFS ET PASSIFS	49
6.13	PROVISIONS	49
6.14	AVANTAGES POSTERIEURS A L'EMPLOI CONSENTIS AUX SALARIES.....	50
6.15	PAIEMENTS AU TITRE DE CONTRATS DE LOCATION	50
6.16	IMPOTS.....	50
	<i>6.16.1 Impôts sur les résultats</i>	<i>50</i>
	<i>6.16.2 Régime SIIC</i>	<i>51</i>
6.17	REVENUS LOCATIFS.....	51
6.18	PRODUITS ET CHARGES LOCATIVES.....	52
6.19	AUTRES PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES.....	52
6.20	RESULTAT PAR ACTION	52
6.21	SECTEURS OPERATIONNELS.....	52
6.22	GESTION DES RISQUES	52
	<i>6.22.1 Risque de marché</i>	<i>52</i>
	<i>6.22.2 Risque de contrepartie.....</i>	<i>53</i>
	<i>6.22.3 Risque de liquidité.....</i>	<i>53</i>
	<i>6.22.4 Risque de taux.....</i>	<i>53</i>
	<i>6.22.5 Risque de marché actions.....</i>	<i>53</i>
	<i>6.22.6 Gestion du risque de capital.....</i>	<i>53</i>
7.	PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	54
8.	IMMEUBLES DE PLACEMENT.....	54
9.	INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES ET GESTION DU RISQUE DE TAUX D'INTERET	55
10.	AUTRES ACTIFS NON COURANTS	56
11.	CREANCES CLIENTS.....	56
12.	AUTRES ACTIFS COURANTS	56
13.	TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE.....	57
14.	CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	57
14.1	COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL.....	57

14.2	DIVIDENDE VERSE	57
14.3	ACTIONS D'AUTOCONTROLE	58
15.	INTERETS MINORITAIRES	58
16.	DETTES FINANCIERES	59
16.1	VARIATION DES DETTES FINANCIERES	59
16.2	ECHEANCES DES DETTES FINANCIERES	62
16.3	ANALYSE DES ECHEANCES DES PASSIFS FINANCIERS	62
16.4	VENTILATION ENDETTEMENT TAUX FIXE / TAUX VARIABLE	63
16.5	ENDETTEMENT FINANCIER NET.....	63
17.	IMPOTS DIFFERES	64
18.	AUTRES PASSIFS COURANTS	64
19.	REVENUS NETS DES IMMEUBLES	65
20.	COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET.....	65
21.	IMPOT SUR LES BENEFICES	66
21.1	CHARGE D'IMPOT	66
21.2	RAPPROCHEMENT DE LA CHARGE D'IMPOT.....	66
22.	RESULTAT PAR ACTION	66
23.	DETAIL DE CERTAINS POSTES DU TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	67
24.	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE	67
25.	ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	67
26.	LOYERS MINIMAUX A RECEVOIR	68
27.	EFFECTIFS	68
28.	INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIEES.....	68
28.1	TERMES ET CONDITIONS DES TRANSACTIONS AVEC LES SOCIETES LIEES	68
28.2	TRANSACTIONS AVEC D'AUTRES PARTIES LIEES.....	69
	REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX	69
	COUVERTURE D'ASSURANCE	69
29.	TABLEAU DE PASSAGE DES COMPTES SOCIAUX AUX COMPTES IFRS	69

1. Informations générales

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

La Société est cotée sur NYSE Euronext Paris.

Un exercice social d'une durée exceptionnelle de 11,5 mois a été clos le 15 décembre 2008 dans le but d'opter pour le régime SIIC avant le 31 décembre 2008. Les conditions d'option n'étant pas réunies à cette date, un nouvel exercice social a été clos le 11 février 2009 et l'option pour le régime SIIC a été exercée à effet du 12 février 2009.

L'exercice couvre la période du 12 février au 31 décembre 2009.

2. Faits caractéristiques

L'exercice précédent ayant été clôturé par anticipation le 11 février 2009, l'exercice en cours, ouvert le 12 février 2009 et clos le 31 décembre 2009, est d'une durée de 10 mois ½.

Cet exercice a été marqué, le 12 février 2009, par l'option de la Société et de sa filiale CFI-Image pour le régime SIIC, suivie le lendemain, de l'acquisition sous ce même régime et par voie de substitution de sa filiale, d'un portefeuille de douze actifs immobiliers à usage de complexes cinématographiques loués à UGC Ciné Cité. Après la levée anticipée, le 26 juin 2009, de l'option d'achat sur le crédit-bail immobilier portant sur le multiplex UGC Lille, le Groupe détient aujourd'hui la totalité de ses actifs en pleine propriété.

Ces actifs immobiliers ont fait l'objet de baux d'une durée ferme de douze ans et représentent un montant de loyers nets d'environ 12,8 M€ en année pleine 2009, pour un investissement qui s'élève à 153 M€ y compris les frais d'acquisition et d'emprunt. CFI-Image a financé cet investissement par un emprunt hypothécaire de 98 M€ souscrit auprès d'un syndicat de banques et, pour le solde, sur ressources propres et par l'émission de valeurs mobilières pouvant dans certaines circonstances, donner à terme accès au capital.

Pour permettre à sa filiale de financer sa part des fonds propres dans cette acquisition, CFI-Compagnie Foncière Internationale a souscrit à deux augmentations de capital de CFI-Image en y affectant sa trésorerie à hauteur de 28,1M€.

Au terme de ces opérations, CFI détient 95% de sa filiale aux côtés du Groupe UGC qui est actionnaire de celle-ci à hauteur de 5%. Les deux associés ont souscrit un accord relatif à la liquidité de leurs participations dans CFI-Image, comprenant des clauses usuelles de premier refus, de sortie conjointe et forcée ainsi que des options d'achat exerçables à l'initiative du Groupe UGC sous certaines conditions, à des périodes déterminées, et au plus tard le 14/02/2014. L'exercice de ces options est notamment subordonné au fait qu'il n'entraîne pas la perte par CFI-Image du régime SIIC.

Au cours de l'exercice sous revue, la Société a par ailleurs franchi une nouvelle étape dans le renforcement de sa gouvernance, les délibérations de l'Assemblée Générale Mixte du 16 mars 2009, venant sur ce point compléter celles du conseil d'administration du 23 janvier 2009, de sorte que la Société s'est mise en situation d'adhérer au Code AFEP-MEDEF.

L'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2009 a reconduit, en général pour une durée de 26 mois, les délégations de compétences conférées au conseil d'administration en matière d'autorisations financières.

Poursuivant le déploiement de stratégie de foncière, CFI-Compagnie Foncière Internationale a maintenu une présence active sur le marché de l'immobilier, étudié plusieurs dossiers d'acquisition répondant à ses critères et s'est positionnée sur certains d'entre eux.

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

Les comptes consolidés couvrent la période du 12 février au 31 décembre 2009. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration du 12 février 2010.

Afin de permettre la comparabilité, la société a également présenté selon les normes IFRS un bilan et un compte de résultat consolidé au titre de l'exercice clos le 11 février 2009. L'absence de patrimoine immobilier au 11 février 2009 et de la durée exceptionnellement courte de l'exercice précédent conduit toutefois à constater que les chiffres présentés ne sont pas comparables.

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 12 février 2009. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission).

Des normes nouvelles, des modifications de normes existantes et des interprétations nouvelles sont devenues définitives mais leur application est rendue obligatoire à des dates postérieures au 31 décembre 2009. Le Groupe n'a pas choisi de les appliquer par anticipation lorsque ces textes prévoient cette possibilité.

Parmi celles-ci, seules les normes et interprétations suivantes sont éventuellement applicables au groupe CFI sans que l'incidence de leur application, en cours d'évaluation par le groupe, apparaisse pouvoir être significative :

- IFRS 3 (Révisée) - Regroupements d'entreprises
- Amendements d'IAS 27 - États financiers consolidés et individuels
- Amendements d'IAS 39 - Instruments financiers : comptabilisation et évaluation : Eléments éligibles à la couverture.

4. Principes généraux d'évaluation et de préparation

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros.

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

5. Recours à des estimations

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

- la valorisation des immeubles de placement (Cf. § 8),
- la valeur de marché des instruments dérivés,

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

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

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

6. Principes, règles et méthodes comptables

6.1 Méthodes de consolidation

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

La liste des sociétés consolidées est donnée en note 7 "Périmètre de consolidation".

6.2 Période de consolidation

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

6.3 Présentation des états financiers

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

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

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

6.4 Opérations réciproques

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

6.5 Immeubles de placement (IAS 40)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.6 Contrats de location-financement portant sur les immeubles de placement

Les locations d'immobilisations corporelles en vertu desquelles la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété revient au Groupe sont classées en tant que contrats de location-financement. La juste valeur des immeubles faisant l'objet d'un contrat de location-financement est inscrite à l'actif. La dette en capital envers le crédit-bailleur est enregistrée en passifs courants et non courants.

A la clôture, les immeubles concernés sont comptabilisés selon la méthode de la juste valeur (cf. § 6.5).

Chaque paiement au titre des contrats de location-financement est ventilé entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette.

6.7 Créances clients et autres actifs courants

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

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

6.8 Actifs financiers

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

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

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

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

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

6.9 Capitaux propres

6.9.1 Intérêts minoritaires

Les intérêts minoritaires correspondent à la part du Groupe UGC dans le capital de la filiale CFI-Image. Ils sont toutefois calculés en tenant compte des droits des minoritaires dans les capitaux propres de CFI-Image après remboursement des obligations remboursables en actions. Dans l'hypothèse où le remboursement des ORA se ferait en numéraire, il est prévu que le montant qui sera remboursé sera égal à la valeur réelle des actions de la société, cette valeur réelle étant déterminée sur la base de l'actif net réévalué.

6.10 Emprunts obligataires remboursables en actions (ORA)

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

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

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

6.11 Passifs financiers

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

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

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

6.12 Juste valeur des produits dérivés actifs et passifs

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

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

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

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

6.13 Provisions

Les provisions au passif du bilan représentent des dettes dont le montant ou l'échéance sont incertains. Elles sont comptabilisées en présence d'une obligation supportée par le groupe, ayant pour origine une réglementation, une obligation implicite ou des clauses contractuelles antérieures à la clôture de l'exercice

et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation. Elles sont évaluées pour le montant estimé du décaissement. Compte tenu de l'effet non significatif de leur actualisation financière, celle-ci n'a pas été pratiquée.

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

6.14 Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés

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

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

6.15 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. Les paiements minimaux au titre d'un contrat de location-financement sont ventilés entre charges financières et amortissements de la dette. La charge financière est affectée à chaque période couverte par le contrat de location de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant à appliquer au solde de la dette restant dû.

6.16 Impôts

6.16.1 Impôts sur les résultats

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

Les impôts différés sont constatés selon la méthode du report variable sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales. Ils sont calculés selon la réglementation et les taux d'imposition qui ont été votés ou annoncés en date de clôture et compte tenu du statut fiscal de la société à la date d'arrêtés des comptes. La Société a calculé les impôts différés au taux

de 33,33 %. Les actifs d'impôts différés ne sont comptabilisés que si leur récupération est probable. Les montants ainsi déterminés ne sont pas actualisés conformément aux dispositions d'IAS 12.

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés actifs et passifs sont compensés par entité fiscale.

6.16.2 Régime SIIC

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

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

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

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

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

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

6.17 Revenus locatifs

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

6.18 Produits et charges locatives

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

6.19 Autres produits et charges sur immeubles

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

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

6.20 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.

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

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

6.21 Secteurs opérationnels

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

6.22 Gestion des risques

6.22.1 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 puis indexé sur l'indice des loyers commerciaux (ILC).

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

6.22.2 Risque de contrepartie

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

6.22.3 Risque de liquidité

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

6.22.4 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 intégralement couvert par la mise en place d'instruments financiers dérivés.

6.22.5 Risque de marché actions

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

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

6.22.6 Gestion du risque de capital

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

7. Périmètre de consolidation

Forme	Sociétés	N° SIREN	Pays	Siège social	% Détention	% Intérêt (*Hors ORA)	Périodes prise en compte au 31.12.2009	Périodes prise en compte au 11.02.2009
SA	CFI	542 033 295	France	Paris	Mère	Mère	12/02/2009 au 31/12/2009	16/12/2008 au 11/02/2009
SAS	CFI Image	508 559 069	France	Paris	95,00%	95,00%	12/02/2009 au 31/12/2009	16/12/2008 au 11/02/2009

*Hors ORA : Voir note 6.10

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

8. Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 31.12.09	Immeubles de placement 11.02.09
Valeur à l'ouverture		
Acquisitions d'immeubles détenus en propre	129 503	
Acquisition d'un contrat de location-financement	14 407	
Dette contrat de location-financement à l'acquisition	372	
Frais d'acquisition	7 282	
Coût d'acquisition	151 564	
Variation de juste valeur	49 996	
Valeur à la clôture	201 560	

Au 30 juin 2009, le patrimoine de CFI-Image a été évalué par CB Richard Ellis(CBRE) à 200,8M€ hors frais et droits. Au 31 décembre 2009, la valeur de marché expertisée ressort à 201,6M€ hors frais et droits. Cette évaluation, fondée sur la méthode de l'actualisation des *cash flow* futurs retenue par l'expert indépendant, s'appuie sur le nouveau profil du portefeuille résultant des accords avec le preneur, en particulier la signature, concomitamment à l'acquisition, de baux de type « investisseur » pour une durée ferme de douze ans.

Le taux moyen d'actualisation retenu pour l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement est de 7,18 %. La sensibilité de la valeur à une variation de +/-0,50% du taux d'actualisation (méthode par DCF) est de +/- 4% sur la valeur vénale du portefeuille.

9. Instruments financiers dérivés et gestion du risque de taux d'intérêt

(En milliers d'euros)	Juste valeur à l'ouverture	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	Juste valeur à la clôture
Swaps de taux, payeur fixe			-2 265	-2 265
Total instruments de couverture de flux de trésorerie			-2 265	-2 265

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

Ce swap présente les caractéristiques suivantes :

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

10. Autres actifs non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 11.02.2009	Augmentation	Diminution	Montant au 31.12.2009
Dépôts et cautionnements versés	11			11
Total	11			11

11. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Montant au 11.02.2009
Créances clients et comptes rattachés	3 960	
Clients douteux		
Total brut créances clients	3 960	
Dépréciation		
Total net créances clients	3 960	

Au 31 décembre 2009, il n'existe pas de créances clients échues ni dépréciées.

12. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Montant au 11.02.2009
Créances fiscales et sociales	83	170
Autres créances d'exploitation	13	33 944
Charges constatées d'avance	19	33
Total autres actifs courants	115	34 147

Les autres créances d'exploitation au 11 février 2009 correspondaient principalement au versement de fonds à une étude notariale en vue de l'acquisition à réaliser par CFI-Image

13. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Montant au 11.02.2009
Titres de placement sans risque et liquides	941	80
Disponibilités	1 280	346
Trésorerie	2 221	426

Les titres de placement sont constitués de SICAV ou FCP de trésorerie.

14. Capitaux propres consolidés

14.1 Composition du capital social

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

14.2 Dividende versé

Aucun dividende n'a été versé au cours de l'exercice.

14.3 Actions d'autocontrôle

(En milliers d'euros)	Montant à la clôture	Montant à l'ouverture	Variation	Résultat net de cession
Coût d'acquisition	59	22	38	5
Nombre de titres d'autocontrôle	1 461	617	844	

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.

15. Intérêts minoritaires

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Montant au 11.02.2009
Part fonds propres de l'ORA	16 049	
Part des minoritaires dans les capitaux propres	27 859	
Intérêts minoritaires	43 908	

16. Dettes financières

16.1 Variation des dettes financières

(En milliers d'euros)	Montant au 11.02.2009	Augmentation	Diminution	Virements poste à poste	Montant au 31.12.2009
ORA (Part dette long terme)		9 491		-1 874	7 617
Emprunts		98 000		-7 740	90 260
Frais d'émission emprunt (a)		-1 231		216	-1 015
Location-financement					
Dettes financières à long et moyen terme		96 769		-7 524	89 245
ORA (Part dette court terme)			-279	1 874	1 595
Intérêts courus sur ORA		197			197
ORA (Part dette court terme)		197	-279	1 874	1 792
Emprunts			-3 624	7 740	4 116
Location-financement		372	-372		
Intérêts courus emprunts					
Concours bancaires	5 800		-5 800		
Intérêts courus concours bancaires					
Dettes financières à court terme	5 800	372	-9 796	7 740	4 116
Total dettes financières brutes	5 800	106 829	-10 075	216	102 770

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

La société a levé par anticipation l'option d'achat du contrat de crédit bail immobilier portant sur le multiplexe UGC Ciné Cité du centre ville de Lille à effet du 26 juin 2009, pour un prix de 311 K€.

Dans le cadre du financement des acquisitions mentionnées à la note 1.3, la filiale CFI-Image a émis le 13 février 2009, 25.540.073 obligations remboursables en actions pour un montant de 25.540 K€ souscrites par UGC SA. La valeur comptable de cet emprunt obligataire est alloué entre une composante « dette financière » pour le montant actualisé des coupons à payer, soit 9.491 K€, et une composante « fonds propres » inscrite dans le poste « intérêts minoritaires » pour un montant de 16.049 K€.

Ces obligations viennent à échéance le 31 décembre 2023.

Ces obligations sont notamment remboursables :

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

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

Ce coupon est toutefois :

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

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

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

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

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

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

Ce prêt est garanti par un privilège de prêteur de deniers et par des promesses d'affectations hypothécaires.

Par ailleurs conformément à une convention de subordination conclue entre la société, UGC Ciné Cité et les banques prêteuses, ces dernières ont la qualité de créanciers prioritaires.

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

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

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

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

ICR : Revenu locatif net / Intérêts liées aux emprunts

Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2009.

Enfin, le taux d'intérêt effectif retenu pour l'évaluation subséquente des autres passifs financiers selon la méthode du coût amorti s'élève à 5,38 %.

16.2 Echéances des dettes financières

(En milliers d'euros)	31/12/2009	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	11/02/2009
ORA	9 212	1 595	7 617		
Emprunts	94 376	4 116	90 260		
Sous-total	103 588	5 711	97 877		
Frais d'émission emprunt (a)	-1 014				
Concours bancaires					5 800
Intérêts courus	197	197			
Dettes financières	102 770	5 908	97 877		5 800

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

16.3 Analyse des échéances des passifs financiers

Les échéances des passifs financiers incluant les intérêts se présentent comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2009	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans
ORA	10 344	1 988	8 356	
Emprunts	112 253	8 775	103 479	
Sous-total	122 597	10 763	111 835	
Frais d'émission emprunt (a)	-1 015			
Concours bancaires				
Intérêts courus	198	198		
Dettes financières	121 780	10 961	111 835	

Les intérêts sur les ORA ont été calculés au taux fixe de 4,46 % (TMO à la date de souscription) et les intérêts de l'emprunt ont été calculés au taux fixe de 4,95 % (swap + marge).

Le 13 février 2014, la société devra rembourser la dernière échéance de l'emprunt qui s'élève à 78 millions d'euros. Cette échéance sera couverte par un refinancement ou par prélèvement sur le prix de cession d'actifs immobiliers.

16.4 Ventilation endettement taux fixe / taux variable

(En milliers d'euros)	31/12/2009		11/02/2009	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
ORA	9 212			
Emprunts		94 376		
Swap taux fixe contre variable	94 376	-94 376		
Dettes Ets de crédit	94 376			
Total dettes Ets de crédit	94 376			
Total	103 588			

La seule part de rémunération variable de l'endettement concerne l'indexation sur l'ILC du taux fixe de rémunération des ORA à partir de 2012.

16.5 Endettement financier net

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

(En milliers d'euros)	31/12/2009	11/02/2009
Dettes financières brutes	102 770	5 800
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-2 221	-426
Endettement financier net	100 549	5 374

La dette financière au 11 février 2009 correspondait à une ligne de crédit à très court terme qui a été présentée comme s'il s'agissait d'un concours bancaire courant.

17. Impôts différés

Aucun impôt différé actif ou passif n'a été constaté au 11 février 2009 du fait que la société était en déficit fiscal et que ce déficit est tombé en non valeur suite à l'option pour le régime SIIC.

Aucun impôt différé n'a été identifié à la clôture.

18. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Montant au 11.02.2009
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	237	525
Impôt sur les sociétés	28	
Autres dettes fiscales	727	2
Dettes sociales	58	15
Autres dettes courantes	58	61
Produits constatés d'avance	3 300	
Total autres passifs courants	4 408	603

Les produits constatés d'avance correspondent principalement au loyer du 1er trimestre 2010 facturé d'avance.

19. Revenus nets des immeubles

(En milliers d'euros)	31/12/2009	11/02/2009
Revenus locatifs	11 300	
Charges locatives facturées au forfait		
Autres produits sur immeubles	561	
Total des produits sur immeubles	11 861	
Charges locatives (avec refacturation forfaitaire)		
Autres charges sur immeubles	-465	
Total des charges sur immeubles	-465	
Revenu net des immeubles	11 396	

La clause de loyer minimum garanti qui se substitue au loyer variable lorsqu'il est inférieur s'est appliquée sans exception.

20. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	31/12/2009	11/02/2009
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	35	95
Produits de trésorerie	35	95
Intérêts sur emprunts et découverts	-4 869	
Coût de l'endettement financier brut	-4 869	
Coût de l'endettement financier net	-4 834	95

21. Impôt sur les bénéfices

21.1 Charge d'impôt

(En milliers d'euros)	31/12/2009	11/02/2009
Impôts courants	-28	
Impôts différés		
Total	-28	

21.2 Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	31/12/2009	11/02/2009
Bénéfice avant impôts	55 075	-301
Charge ou produit d'impôt théorique au taux en vigueur en France	-18 962	100
Régime SIIC et incidence juste valeur non taxable	18 940	
Décalages permanents (Jetons de présence...)	-6	
Déficits non activés		-100
Autres décalages		
Charge d'impôt effective	-28	

22. Résultat par action

Calcul du résultat par action	31/12/2009	11/02/2009
Résultat net, part du groupe (milliers d'€)	28 556	-301
Nombre d'actions	854 224	854 224
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	-809	-467
Nombre d'actions pondéré	853 415	853 757
Résultat par action (en euros)	33,46	-0,35

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

23. Détail de certains postes du tableau des flux de trésorerie

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2009	11/02/2009
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2 221	426
Concours bancaires et intérêts courus		-5 800
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	2 221	-5 374

(En milliers d'euros)	31/12/2009	11/02/2009
Créances clients	-3 960	
Autres actifs courants d'exploitation	34 032	-33 995
Autres passifs courants	3 805	117
Variation du BFR	33 877	-33 878

24. Evènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement postérieur particulier n'est intervenu.

25. Engagements hors bilan

Engagements reçus :

- La société CFI Image a reçu des engagements locatifs de la part des locataires sous forme de périodes fermes de 12 ans.
- La société CFI Image a reçu des garanties sous forme de caution bancaire des preneurs pour un montant de 3 208 K€.

Engagements donnés :

- CFI-Image a consenti, en garantie de l'emprunt bancaire de 98.000.000 € en principal, des privilèges de prêteur de deniers à concurrence de 83 280 300€, ainsi que des hypothèques conventionnelles à hauteur de 24.519.700 € incluant la garantie du contrat de couverture de taux, ces derniers montants étant augmentés de tous frais, intérêts et accessoires évalués forfaitairement à 10%. Ces sûretés sont complétées par des garanties usuelles : nantissement des comptes de CFI-Image et de cession DAILLY de ses créances ; nantissement par CFI des actions de sa filiale.

26. Loyers minimaux à recevoir

(En milliers d'euros)	A moins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinq ans	Total
Loyers minimaux à recevoir	13 089	53 402	81 771	148 262

27. Effectifs

Effectifs	Cadres	Non cadres	Total
Total des effectifs	1		1

28. Informations relatives aux parties liées

28.1 Termes et conditions des transactions avec les sociétés liées

Les parties liées sont :

- Yellow Grafton SC et sa société mère Perella Weinberg Real Estate Fund I holding SARL (PWREF I Holding SARL) dont les sièges sociaux sont au Luxembourg. Le montant des prestations de cette dernière a représenté une charge de 50 millions d'euros au titre de la période.
- Le groupe UGC : En sa qualité de locataire, d'actionnaire ou de porteur d'obligations, les relations avec ce groupe sont transcrites et commentés dans les comptes consolidés (Cf. § 6.9 et 6.10).

28.2 Transactions avec d'autres parties liées

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

Rémunération des mandataires sociaux

Avantages dirigeants (En milliers d'euros)	31/12/2009	11/02/2009
Rémunération brute	128	19
Rémunération variable	100	
Jetons de présence	34	17
Avantages postérieurs à l'emploi		
Rémunération globale	262	36

Couverture d'assurance

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

29. Tableau de passage des comptes sociaux aux comptes IFRS

	11/02/2009	15/12/2008
Capitaux propres sociaux	28 203	28 502
Titres de Placement	2	4
Annulation dépréciation titres autocontrôle		
Titres d'autocontrôle	-22	-14
Capitaux propres sociaux IFRS	28 183	28 491
Résultat social	-299	252
Variation juste valeur titres de placement	-2	-116
Annulation dépréciation titres autocontrôle		
Variation impôt différé sur déficits		-56
Résultat social IFRS	-301	81

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice du 12 février au 31 décembre 2009, sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes annuels

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

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

II. Justification des appréciations

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

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

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

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, 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 vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Paris-La Défense, le 19 février 2010

Les Commissaires aux Comptes

AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE

ERNST & YOUNG Audit

Emmanuel Charrier

Nathalie Cordebar

Christian Mouillon

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice du 12 février au 31 décembre 2009, 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. Ces comptes ont été préparés pour la première fois conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ils comprennent à titre comparatif les données relatives à l'exercice clos le 11 février 2009 retraitées selon les mêmes règles.

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 3 de l'annexe relative à la comparabilité des exercices présentés.

II. Justification des appréciations

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

- Comme indiqué dans la note 6.5 aux états financiers, dans le cadre de l'application du modèle de la juste valeur, le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert indépendant. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance de ces évaluations, à examiner les données utilisées, à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses retenues et à vérifier que la méthode de valorisation décrite dans cette note a été correctement appliquée.
- La note 6.10 aux états financiers décrit le traitement comptable retenu pour la comptabilisation de l'emprunt obligataire remboursable en actions. Nous nous sommes assurés que le traitement comptable retenu est conforme aux principes énoncés dans la norme IAS 32 et que la note 6.10 aux états financiers donne une information appropriée à cet égard.

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

III. Vérification spécifique

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

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

Paris et Paris-La Défense, le 19 février 2010

Les Commissaires aux Comptes

AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE

ERNST & YOUNG Audit

Emmanuel Charrier

Nathalie Cordebar

Christian Mouillon

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

Aux Actionnaires,

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

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

Absence d'avis de convention et d'engagement

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement conclus au cours de l'exercice et soumis aux dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

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

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

1. Avec la société CFI-Image

Nature et objet

Une convention de gestion administrative, juridique et comptable a été autorisée par votre conseil d'administration en date du 10 février 2009 et a été conclue le 13 février 2009 entre la société CFI-Image et votre société.

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

Modalités

a) Services directement imputables à la société CFI-Image

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

b) Services communs

Les frais, objet de cette convention, engagés par votre société mais n'entrant pas dans le champ des prestations de « Services Exclusifs » ou « Services Externes », feront l'objet d'une affectation globale, une fois par exercice social de la société CFI-Image, déterminés en fonction du temps effectif consacré par le

personnel ou les mandataires sociaux de votre société sur des projets bénéficiant directement à la société CFI-Image pendant la période correspondante. Les honoraires sont égaux aux coûts affectés aux services communs majorés d'une marge de 3 %.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, votre société a comptabilisé un produit de K€ 86 au titre de cette convention.

2. Avec la compagnie Liberty Mutual Insurance Europe Ltd.

Nature et objet

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

Modalités

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

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

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

Paris et Paris-La Défense, le 19 février 2010

Les Commissaires aux Comptes

AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE

ERNST & YOUNG Audit

Emmanuel Charrier

Nathalie Cordebar

Christian Mouillon

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 12 février 2010.

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

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

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

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

1. Choix du code de référence

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

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

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

Toutefois, compte tenu de la situation particulière et transitoire de la Société -modification récente dans la répartition du capital, activité en démarrage, nombre restreint d'administrateurs-, deux dispositions du Code APEF- MEDEF ne peuvent être immédiatement appliquées :

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

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

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

Les simulations effectuées montrent en effet qu'appliquer des critères pré définis à une société telle CFI qui démarre son activité et est appelée à changer radicalement de périmètre tous les ans, ne peut conduire qu'à des résultats aberrants ou imposer un mécanisme de plafonnement vidant la formule de calcul de sa portée.

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

2. Règlement intérieur et composition du Conseil d'Administration

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

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

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

Le Conseil d'administration est à ce jour composé de six membres. La liste des mandats et des fonctions exercés par les administrateurs figurent pages 24 et 25 du rapport de gestion. L'examen de la situation de chacun des administrateurs au regard des critères de l'administrateur indépendant a fait l'objet d'une délibération spécifique lors du conseil du 12 février 2010. A la date d'émission du présent rapport, le conseil d'administration compte un seul administrateur indépendant au sens du Code AFEP-MEDEF, c'est-à-dire n'entretenant aucune relation avec la société, son groupe ou sa direction pouvant compromettre sa liberté de jugement.

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

Le Conseil d'administration s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice ouvert le 12 février décembre et clos le 31 décembre 2009 : le 16 mars 2009, le 27 mars 2009, le 23 juillet et le 11 décembre 2009. Le taux de présence à ces réunions a été de 71% .Lors de ces trois réunions, le Conseil a débattu des principales questions identifiées au point 4 ci-dessous.

3. Rôle, fonctionnement et composition des Comités spécialisés

a. Comité d'audit et des comptes

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

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

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

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

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

Le Comité s'est réuni deux fois au cours de l'exercice sous revue : le 27 mars pour examiner les comptes sociaux de CFI et de *CFI-Image* clos respectivement le 11 février et le 28 février 2009. Il s'agissait des premiers comptes *post* acquisition pour *CFI-Image*, qui ont donné lieu à un travail approfondi sur les options comptables ; le 23 juillet pour examiner notamment les premiers comptes consolidés, l'ANR au 30 juin, les ratios financiers (*covenants*), le versement d'un acompte sur dividende par la filiale et la trésorerie.

A la date des présentes, le Comité d'audit et des comptes est composé de deux membres : M. Emmanuel RODOCANACHI, Président et M. Cyril BENOIT, membre. Postérieurement à la clôture, M. Cyril BENOIT, démissionnaire, a été remplacé par M. Vincent ROUGET par le conseil d'administration du 12 février 2010

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 a été tenu deux réunions, au cours de l'année 2009: le 6 mars 2009 avec pour ordre du jour la renouvellement du Président du conseil d'administration ainsi que des membres et du Président des comités spécialisés, suite au renouvellement de la totalité des administrateurs. Ce même Comité s'est prononcé sur le maintien du cumul des fonctions de Président et Directeur général; le 10 décembre 2009, pour examiner le contrat d'assurance perte d'emploi GSC du mandataire social ainsi que le mode de détermination de la part variable de rémunération de ce dernier.

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

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

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

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

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

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

Celui du 16 mars 2009 a mis en place les organes de direction et d'administration de la Société suite au renouvellement de la totalité des administrateurs, et approuvé le nouveau programme de rachat d'actions ainsi que la reconduction du contrat de liquidité.

Celui du 27 mars a arrêté les comptes de l'exercice clos exceptionnellement le 11 février 2009, affecté le résultat et convoqué une AGM à l'effet notamment de statuer sur le renouvellement des délégations de compétences en matière d'autorisations financières.

Le Conseil du 23 juillet a examiné le rapport semestriel d'activité, arrêté les premiers comptes consolidés sur la base du rapport d'expertise de CBRE portant sur le portefeuille immobilier du Groupe au 30 juin, validé les grandes lignes le projet de convention de prestations de services avec PWREF I Holding Sàrl, et examiné les conclusions et recommandations du rapport du Contrôleur interne sur l'exercice 2008.

Celui du 11 décembre a procédé à un tour d'horizon sur les affaires et traité deux sujets relatifs à la situation du mandataire social, précédemment étudiés par le Comité des nominations et des rémunérations.

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 12 février 2010, le Conseil a procédé à l'évaluation de son fonctionnement conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

Il ressort de cette évaluation que les conditions de fonctionnement paraissent satisfaisantes au regard de la plupart des critères retenus, notamment : la pertinence des sujets inscrits à l'ordre du jour, la qualité de la documentation remise, l'adéquation de la fréquence des réunions, la qualité des débats au regard des enjeux, le degré de participation des membres aux délibérations, l'exhaustivité et fidélité de la retranscription de celles-ci dans les procès-verbaux.

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.

2. Cautions avals et garanties

La Société n'a délivré au cours de l'exercice ni cautions, ni garanties hormis le nantissement de ses titres *CFI-Image* au profit de Crédit-Agricole CIB, agent du syndicat de banques ayant financé l'acquisition de février 2009.

III. REMUNERATIONS ET AVANTAGES CONSENTIS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

1. Rémunérations et avantages consentis au Président - Directeur Général

A ce jour, le Président-Directeur général bénéficie :

- d'une rémunération fixe annuelle d'un montant de 120.000 € bruts ;
- d'une rémunération variable annuelle fixée chaque année par le Conseil d'administration après avis du Comité des nominations et des rémunérations ; le Conseil d'administration du 12 février 2010 a décidé de ne pas allouer de rémunération variable au dirigeant au titre de l'exercice du 12 février au 31 décembre 2009.

- de la convention d'assurance perte d'emploi G.S.C. (Garantie Sociale des Chefs et Dirigeants d'entreprise).

Lors de sa séance du 22 décembre 2008, le Conseil d'administration a décidé d'adhérer sans délai aux recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 (intégralement reprises et précisées dans le Code AFEP-MEDEF) relatives à la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées 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 » (Il s'agit des représentants de l'actionnaire majoritaire)
- base annuelle de 4 500 € par administrateur, majoré de 1 250 € par séance du Conseil d'administration ou de Comité auquel l'administrateur participe, étant précisé que le Président - Directeur général perçoit un jeton double.

Au titre de l'exercice du 12 février 2009 au 31 décembre 2009, les jetons de présence ont été répartis entre les administrateurs conformément au tableau figurant au VI.2 du rapport de gestion.

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

IV. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

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

1. Instance chargée du contrôle interne

Le Comité d'audit et des comptes au 18 juillet 2008 a décidé de proposer au Président-Directeur Général de confier au *Chief Financial Controller* du Groupe (PWREF Holding 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 mouvementer les comptes et placer les fonds, d'autre part.

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

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

Il conclut par un chapitre consacré à l'environnement du contrôle (organes sociaux et comités, conseils externes, profil du dirigeant) et sur les points spécifiques de contrôle relatifs à CFI-Image (respect des *covenants* notamment).

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

Un premier rapport de contrôle, portant sur l'exercice 2008, a été remis au Comité du 23 juillet 2009. Celui relatif à l'exercice sous revue a été examiné par le Comité d'audit du 11 février puis par le Conseil d'administration du 12 février 2010.

3. Points ayant justifié une attention particulière

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

- La gestion de la trésorerie du Groupe, celle-ci étant mise en dépôt ou placée sur des supports à court terme sécurisés, dans une des principales banques françaises.
- La fiabilité, la pertinence et la transparence des informations financières, transmises aux Commissaires aux comptes, au marché et à l'AMF ;
- L'information régulière du conseil d'administration, des comités spécialisés et des commissaires aux comptes sur la marche des affaires et notamment sur les projets d'investissements étudiés afin d'anticiper les impacts possibles de ces derniers sur le Groupe et les sujets à traiter en conséquence notamment sous l'angle des options comptables ;
- Le bon fonctionnement opérationnel du Groupe avec la mise en place des moyens adéquats pour assurer le bon fonctionnement et la sécurité des opérations du Groupe, particulièrement en ce qui concerne ses obligations comptables, fiscales et juridiques.

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

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

5. Régime SIIC

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

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

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

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

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

6. Limites inhérentes au contrôle interne.

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

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

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

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

Le Président

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

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société CFI-Compagnie Foncière Internationale et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice du 12 février au 31 décembre 2009.

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

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne 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 19 février 2010

Les Commissaires aux Comptes

AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE

ERNST & YOUNG Audit

Emmanuel Charrier

Nathalie Cordebar

Christian Mouillon

Résolutions proposées par le Conseil d'administration à l'Assemblée Générale Mixte du 31 mars 2010

Première résolution (*Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2009 et quitus aux administrateurs*) - L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, connaissance prise des comptes sociaux annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009, du rapport de gestion du conseil d'administration, du rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux, approuve les comptes annuels concernant l'exercice clos le 31 décembre 2009 tels qu'ils lui ont été présentés par le conseil d'administration et qui font apparaître un bénéfice de 203 709,98 €.

En conséquence, elle donne aux administrateurs quitus de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

Deuxième résolution (*Affectation du résultat de l'exercice*) - L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du conseil d'administration et du bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2009, décide, sur proposition du conseil d'administration :

d'affecter le résultat de	203 709,98 €
diminué du report à nouveau déficitaire figurant à la clôture de l'exercice clos le 11 février 2009	-22.749,44 €
Soit un total de	180 960,54€
de la manière suivante :	
Montant affecté au dividende	179 387,04€
Montant reporté à nouveau	1 573,50€
Total	180 960,54 €

L'assemblée générale décide en conséquence la distribution d'un dividende de 0,21€ par action de la Société.

Conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'intégralité de cette distribution est éligible à un abattement au taux de 40 % pour les personnes y ayant droit en application du paragraphe 3 de l'article 158 du Code Général des Impôts.

Le dividende sera mis en paiement le 15 avril 2010, le paiement effectif n'intervenant, conformément aux dispositions en vigueur, que trois jours de négociation après la décision de mise en paiement. Cette distribution de dividendes sera effectuée en numéraire au profit de tout porteur d'une ou plusieurs actions de la Société au jour de sa mise en paiement.

Les dividendes correspondant aux actions qui seront détenues par la Société à la date de mise en paiement seront affectés au compte de report à nouveau.

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

- Exercice clos le 11 février 2009 : Néant.

- Exercice clos le 15 décembre 2008 : Néant.

- Exercice clos le 31 décembre 2007 :
 - o distribution exceptionnelle au titre de l'exercice 2007 au cours dudit exercice d'une somme de 25.199.608 €, soit 29,50 €uros par action de la Société, décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 24 septembre 2007,

 - o distribution au titre de l'exercice 2007 d'un dividende d'un montant de 4.544.471,68 €, soit 5,32 € par action de la Société, décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires le 19 mars 2008,

lesdites distributions ayant été éligibles à la réfaction de 40 % lorsque cette dernière était applicable.

Troisième résolution (*Approbaton des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009*) - L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, connaissance prise des comptes consolidés annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009, du rapport de gestion du conseil d'administration contenant le rapport sur la gestion du groupe, du rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes annuels concernant l'exercice clos le 31 décembre 2009 tels qu'ils lui ont été présentés par le conseil d'administration.

Quatrième résolution (*Approbaton des conventions visées par l'Article L. 225-38 du Code de Commerce*) - L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, connaissance prise du rapport spécial des commissaires aux comptes sur la convention visée par l'Article L. 225-38 du Code de Commerce conclue par la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, approuve la convention qui se trouve visée dans ledit rapport et prend acte en tant que de besoin de la continuation au cours de l'exercice de la convention autorisée antérieurement.

Cinquième résolution (*Autorisation à donner au Conseil d'Administration de faire acheter par la Société ses propres actions dans la limite d'un nombre d'actions au maximum égal à 5 % de son capital social*) - Conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de Commerce et du règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, et connaissance prise du rapport du conseil d'administration, autorise le conseil d'administration à faire acheter par la Société ses propres actions.

Cette autorisation est donnée pour permettre à la Société d'animer le marché secondaire ou favoriser la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'AMF.

Ces achats d'actions pourront être effectués par tout moyen compatible avec la loi et la réglementation en vigueur.

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

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

En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente autorisation ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, le prix unitaire maximum ci-dessus visé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce que sera ce nombre après l'opération.

L'assemblée générale confère au conseil d'administration, avec faculté de délégation dans les conditions prévues par la loi, tous les pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de décider la mise en œuvre de la présente autorisation,
- de passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, conformément à la réglementation boursière en vigueur,
- d'effectuer toutes déclarations et de remplir toutes autres formalités et, de manière générale, faire ce qui sera nécessaire.

Le conseil d'administration informera les actionnaires réunis en assemblée ordinaire annuelle des opérations réalisées en application de la présente résolution.

La présente autorisation est consentie pour une durée de 18 mois à compter du jour de la présente assemblée.

La présente autorisation annule et remplace l'autorisation accordée au conseil d'administration par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 16 mars 2009 aux termes de sa septième résolution.

Sixième résolution (*Réduction à cinq (5) du nombre minimum d'administrateurs et modification corrélative de l'Article 9 des statuts de la Société*) - L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, décide de réduire à cinq (5) le nombre minimum d'administrateurs de telle sorte que le conseil d'administration devra désormais être composé de cinq (5) membres au moins et de dix-huit (18) au plus et de modifier en conséquence le premier alinéa du premier paragraphe de l'Article 9 des statuts de la Société qui sera désormais rédigé comme suit :

ARTICLE 9 - Composition du Conseil

« 1° - La Société est administrée par un Conseil composé de cinq (5) membres au moins et de dix-huit (18) membres au plus »

Septième résolution (*Suppression de l'obligation pour le conseil d'administration de prendre ses décisions à l'unanimité et modification corrélative de l'Article 11 des statuts de la Société*- L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, décide de supprimer l'obligation pour le conseil d'administration de prendre ses décisions à l'unanimité lorsque seulement trois (3) ou quatre (4) des administrateurs sont présents et décide de supprimer en conséquence le dernier alinéa du deuxième paragraphe de l'Article 11 des statuts de la Société.

Huitième résolution (*Pouvoirs pour formalités*)-L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées extraordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour effectuer tous dépôts, publications, déclarations et formalités où besoin sera.