



COMPAGNIE  
FONCIÈRE  
INTERNATIONALE

## **RAPPORT ANNUEL 2010**

**(Exercice clos le 31 décembre 2010)**

**CFI-Compagnie Foncière Internationale**

**72, Rue du Faubourg Saint-Honoré**

**75008 PARIS**

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

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

### **Conseil d'Administration**

M. Alain BENON - *Président*

M. Daniel RIGNY

M. Emmanuel RODOCANACHI

M. Vincent ROUGET

Mme Catherine SEJOURNANT

### **Commissaires aux Comptes**

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

Représenté par M. Emmanuel CHARRIER – *Titulaire*

ERNST & YOUNG Audit

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

M. 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 2010	32
Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2010	34
Annexe aux comptes consolidés	39
Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	66
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	69
Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	73
Rapport du Président, article L225-27 du Code de Commerce	76
Rapport des Commissaires aux Comptes sur le rapport du Président	84
Résolutions proposées par le Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 mai 2011	87

***Rapport du Conseil d'Administration***  
***à l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires***  
***du 27 mai 2011***

***Exercice clos le 31 décembre 2010***

Mesdames, Messieurs,

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

- de vous rendre compte de l'activité de votre Société durant l'exercice du 1er janvier 2010 au 31 décembre 2010,
- de soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice,
- de statuer sur les résolutions soumises à votre vote lors de la présente Assemblée générale des actionnaires du 27 mai 2011.

**I.- LA VIE DE LA SOCIETE**

**I.1 - Le marché : une amélioration réelle**

Pour la première fois depuis trois ans les marchés immobiliers d'entreprise ont été mieux orientés au cours de l'année 2010.

Il s'agit toutefois d'une année en demi teinte : une reprise très segmentée de l'investissement d'un côté ; de l'autre, la persistance d'un blocage pour certains profils d'opérations ; un mouvement de consolidation pour le marché locatif ; des valeurs vénales dopées par le niveau historiquement faible des taux d'intérêt.

**Progression des volumes sur le marché de l'investissement**

Le marché de l'investissement a enregistré une amélioration réelle en 2010, l'augmentation est en effet de +41% sur un an, même si les 11 Md€ échangés sont encore très loin des pics atteints en 2006-2007.

Ce regain d'intérêt pour l'immobilier d'entreprise en tant que classe d'investissement a concerné aussi bien les commerces que les bureaux (notamment le neuf, le restructuré, les VEFA) ou même les entrepôts et locaux d'activité. Seuls font exception les *retail parks*.

## Un marché dual dominé par les investisseurs en fonds propres

Si le marché a retrouvé une réelle liquidité pour des actifs d'une valeur comprise entre 100 et 200 M€, l'intérêt des acquéreurs s'est essentiellement porté sur des actifs *prime*, c'est à dire sécurisés par des baux à long terme conclus avec des locataires solides et à des loyers de marché tels que les centres commerciaux, actifs défensifs par excellence.

C'est le segment de prédilection des investisseurs en fonds propres - assureurs, SCPI, OPCI...- qui, dans le cadre d'une réallocation de leurs actifs, ont dominé le marché : investisseurs majoritairement français mais aussi investisseurs étrangers qui ont fait leur retour cette année puisque s'ils représentaient 35 % en 2009, leur part s'est élevée à 44% en 2010.

A l'inverse, le segment des produits plus périphériques ou à potentiel de valeur ajoutée -notamment ceux présentant un risque locatif sous une forme ou une autre -n'a pas montré de signe de reprise significatif. Il est vrai que la décote attendue n'a pas eu lieu : les coûts de portage exceptionnellement bas, l'impact des plans de soutiens publics et une gestion appropriée des *covenants* par les banques ont jusqu'à présent joué comme autant d'éléments amortisseurs permettant aux vendeurs potentiels d'attendre.

Comme le note CB Richard Ellis dans sa note de conjoncture du 4<sup>e</sup> trimestre 2010 : « *Si le marché core a retrouvé de la profondeur...le marché des actifs non sécurisés ou secondaires apparaît durablement bloqué ...*

Cette évolution de marché en 2010 n'a, clairement, pas été propice aux opérations recherchées par votre Société.

## Retour à l'équilibre pour le marché locatif en Ile de France

Dans l'immobilier de bureau, les signes de stabilisation se sont multipliés : quantitativement, l'offre immédiate comme l'offre future se sont stabilisées en Ile de France et la part du neuf/ restructuré est en baisse dans le stock futur, hors la Défense.

De son côté, la demande placée est en progression de 15%, tirée par Paris qui a représenté 43% du total. La capitale a en effet été en mesure de satisfaire la demande se portant sur des surfaces de plus de 5000 m2 et de faire bénéficier les preneurs de la correction intervenue sur les loyers. A l'inverse, les marchés locatifs du Croissant Ouest, y compris La Défense, et de la 2<sup>e</sup> Couronne sont restés atones.

Résultante : le taux de vacance francilien se situait à 6,8% à fin 2010, stable par rapport à fin 2009. Dans ce contexte et en dépit d'une indexation négative au 1<sup>er</sup> semestre, les valeurs locatives, enregistrent un début de reprise: le loyer moyen francilien est en augmentation de 2% tandis qu'à Paris, pour des surfaces neuves ou rénovées la hausse du loyer moyen se situe entre 2,7 et 3,7% selon les secteurs. Quant au loyer *prime*, il recule dans le Croissant Ouest mais affiche une progression de 10% en moyenne à Paris.

Ces chiffres doivent toutefois être interprétés car ils reflètent généralement des valeurs faciales : en effet, si le mouvement de renégociation à la baisse est quasi achevé, la pratique des mesures d'accompagnement perdure, notamment sous forme de franchise de loyers, tandis qu'un risque de baisse supplémentaire pour les produits secondaires, subsiste.

C'est pourquoi il est plus approprié, pour qualifier l'année 2010, de parler de « consolidation » que de « reprise » du marché locatif.

Dans le secteur des commerces, la consommation des ménages est demeurée faible et les enseignes, dont l'activité s'est ranimée au 2<sup>e</sup> semestre, sont restées prudentes et sélectives sur les emplacements.

### **Valeurs vénales ré orientées à la hausse**

Dans un contexte de recul des taux d'intérêt à long terme et de loyers remis au niveau du marché, le déséquilibre entre la rareté des produits *prime* et le montant des capitaux prêts à s'y investir a continué d'exercer une pression à la baisse sur les rendements comme le montrent plusieurs transactions-phare telles que Capital 8, Cap 3000 ou O'Parinor.

Un rééquilibrage des valeurs a bien eu lieu: les bureaux *prime* à Paris Centre Ouest se situent dans une fourchette 4,75% - 6% et à La Défense entre 5,7% et 6,75% tandis que les centres commerciaux se positionnent entre 4,75 et 6,9% (Source: CBRE). Les valeurs d'expertise du patrimoine des foncières cotées qui affichent une hausse de 3 à 10 % à périmètre constant, selon le rythme de progression des *cash flow*, en témoignent.

### **Détente mais forte sélectivité sur le sur le marché du financement**

L'amélioration du marché du financement s'est poursuivie mais reflète la situation décrite supra. En effet, les investisseurs ciblant des retours élevés et souhaitant financer des actifs présentant un facteur de risque, notamment locatif, rencontrent des difficultés pour lever de la dette bancaire sur la base de ratios satisfaisants; ce, même lorsque l'immobilier sous jacent est de très bonne qualité.

### **2011 : Année de transition**

Il serait hasardeux de prédire une franche reprise tant les fondamentaux restent fragiles: la crise de l'Euro et les plans de redressement des finances publiques en Europe auront nécessairement un effet retardateur sur la reprise, notamment en France où le contexte macro économique restera faible en 2011: une croissance du PIB estimée entre +1,5% et +2%, une courbe du chômage qui ne fléchit pas et une consommation qui reste frileuse (+1,5% prévus).

Sur le marché de l'immobilier d'entreprise, on peut sans doute tabler sur la poursuite des tendances à l'amélioration de l'année écoulée mais la reprise paraît reportée au mieux à 2012.

## I.2 - Stratégie

Investisseur de moyen terme, la Société 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 d'investissement qui vise avant tout à saisir les opportunités de marché conformes à ses critères.

Dans ce cadre, *CFI-Compagnie Foncière Internationale* a maintenu en 2010 sa présence sur le marché et réalisé une acquisition, à Bordeaux, venant compléter celle, effectuée en 2009, du portefeuille d'actifs immobiliers cinématographiques sous enseigne UGC.

## I.3 - Activité et faits marquants

### I.3.1- Acquisition d'un treizième complexe cinématographique loué à UGC

Par l'intermédiaire de sa filiale SCI Bordeaux Image créée à cet effet, CFI s'est en effet porté acquéreur le 28 juin 2010, auprès d'UGC qui le détenait pour partie en pleine propriété et pour partie en crédit-bail, de l'immobilier du multiplex UGC de Bordeaux.

Ce cinéma, situé dans l'hyper centre ville, compte 18 salles et 2.784 fauteuils. Il a réalisé en 2010 près d'un million d'entrées payantes.

L'investissement, d'un montant de 10,9M€ coûts d'acquisition inclus, est financé par une dette bancaire à 5 ans de 8 M€ à taux variable et pour le solde, par apport de fonds propres des associés de la SCI (soit CFI : 55% et Groupe UGC : 45%). CFI a financé sa part sur sa trésorerie.

Cette opération vient utilement compléter le portefeuille de douze complexes cinématographiques acquis par CFI en 2009, tout en créant de la valeur à un double titre : un nouveau bail de type « investisseur » a été signé avec UGC Ciné Cité d'une durée ferme de près de douze ans ; dès la fin décembre 2010, la SCI Bordeaux Image, crédit preneur, a décidé de lever par anticipation l'option d'achat sur le crédit bail immobilier de sorte que l'assiette foncière est désormais détenue en totalité en pleine propriété.

### I.3.2-Mise en paiement d'un dividende de 0,21€ par action

Sur proposition du conseil d'administration, l'Assemblée Générale Mixte du 31 mars 2010 a décidé la distribution d'un dividende de 0,21€ par action, soit un montant de 179 387,54€ satisfaisant à l'obligation de distribution de la Société en sa qualité de SIIC.

La mise en paiement est intervenue le 15 avril 2010.

### **I.3.3-Mise en place d'un nouveau programme de rachat d'actions et renouvellement du contrat de liquidité**

La même assemblée Générale Mixte a autorisé le conseil d'administration, pour une durée de 18 mois, à continuer à faire acheter ses propres actions dans le cadre d'un contrat de liquidité, avec pour objectif d'animer le marché secondaire et favoriser sa liquidité du titre.

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

Le conseil d'administration du 31 mars a de son côté renouvelé le contrat de liquidité conclu avec CA-Chevreaux SA.

### **I.4 - Evènements postérieurs à la clôture**

Néant.

## **II. - LE PATRIMOINE**

### **II.1- Données-clés :**

Les treize cinémas totalisent :

- nombre de m2 : 81 891 m2 environ
- nombre d'écrans : 150
- nombre de fauteuils : 30 202
- nombre d'entrées payantes en 2010 : 12,2 millions soit -2 % par rapport à 2009.
- chiffre d'affaires global : 93, 101 millions € soit +1% par rapport à 2009

### **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 toute charge pour le propriétaire, conclus avec UGC Ciné Cité pour une durée ferme de douze ans à compter du 12 février 2009 (et du 1<sup>er</sup> juillet 2010 pour l'UGC Bordeaux). A l'échéance, le preneur bénéficiera d'une clause de renouvellement pour une période de neuf ans dont six ferme, sur la base du loyer en place à cette date.



Le loyer comporte un montant fixe garanti indexé sur l'IILC, à l'exception des années 2010 et 2011(2011 et 2012 pour UGC Bordeaux) où l'indexation a été fixée contractuellement à + 2% par an. Ainsi, les loyers ont-ils continué à progresser en 2010 dans le contexte de baisse généralisée des indices qui s'est poursuivie au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice sous revue.

### **II.3-Loyers**

Ce portefeuille générera sur l'exercice 2011 un flux de loyers nets de 14, 260 millions €.

## **III. - LES COMPTES**

Les comptes consolidés couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2010. Toutefois, la période de comparaison est de 10,5 mois, l'exercice précédent ayant exceptionnellement été ouvert le 12/02/2009 et clos le 31/12/2009.

### **III.1 Présentation des résultats**

#### **III.1.1 Comptes consolidés**

Les comptes consolidés pour la période sous revue dégagent un bénéfice net de 19 951 K€, dont 10 149 K€ pour la part du Groupe.

Les revenus locatifs s'élèvent à 13 546 K€. Les charges d'exploitation recouvrent essentiellement les charges de personnel de la société-mère et charges externes correspondant aux frais de gestion de la structure cotée et de ses filiales.

Le résultat opérationnel courant ressort ainsi à 12 815 K€. Aux termes de l'évaluation effectuée par CB Richard Ellis (CBRE) au 31 décembre 2010, la valeur de marché expertisée du portefeuille immobilier de 13 complexes cinématographiques UGC logés chez *CFI-Image* et *SCI Bordeaux Image*, s'élève à 224 880K€, 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 + 12 419 K€. Après déduction des charges financières nettes d'une part (5 283 K€ se répartissant entre dette bancaire, ORA et swap de taux) et des intérêts minoritaires d'autre part, le résultat net ressort à 10 149K€ en part du Groupe, soit 11,91€ 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 est de 3 663 K€ pour la part du Groupe, soit 4,30€ par action.

Le bénéfice net vient incrémenter les capitaux propres qui se trouvent portés à 63 593 K€ pour la part du Groupe.

### III.1.2 Société-mère

L'exercice dégage un bénéfice net après impôt de 1,553 K€, résultat qui se compare à 204 K€ en 2009 (base 10,5 mois) ou plus exactement à 233 K€ € sur une base pro ratée 12 mois.

L'écart provient de la montée en régime des distributions de la filiale CFI Image qui, en 2009, n'avait distribué à sa société-mère qu'un acompte en juillet alors qu'en 2010 elle a procédé à deux versements : le solde du dividende 2009 et un acompte sur le dividende 2010.

Les produits correspondent en effet essentiellement à ces remontées de dividende à hauteur de 2 091 K € et, pour une faible part (117€), aux frais refacturés aux filiales au titre, principalement, des conventions de gestion administrative, juridique et comptables conclues avec celles-ci. Les charges d'exploitation se répartissent entre charges de personnel et autres (277 K€) et honoraires et frais (385 K€), les deux rubriques correspondant au fonctionnement courant de la société cotée.

En sa qualité de SIIC, la Société-mère est soumise à une obligation de distribution de 1 554 738 € au titre de l'exercice clos le 31/12/2010.

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

		2007	2008	11/02/2009	31/12/2009	31/12/2010
SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE	a) CAPITAL SOCIAL	25 626 720	25 626 720	25 626 720	25 626 720	25 626 720
	b) NOMBRE D'ACTIONS EMISES	854 224	854 224	854 224	854 224	854 224
	c) NOMBRE D'OBLIGATIONS CONVERTIBLES EN ACTIONS	-	-	-	-	-
RESULTAT DES OPERATIONS EFFECTIVES	a) CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES	590 299	-	-	-	-
	b) BENEFICE AVANT IMPOT, AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	21 736 499	256 473	-286 630	232 853	1 563 728
	c) IMPOT SUR LES BENEFICES	5 701	5 701	-	28 365	8 878
	d) RESULTAT APRES IMPOT, AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	4 540 464	255 630	-287 230	203 710	1 552 733
	e) MONTANT DES BENEFICES DISTRIBUES	25 187 808	4 544 472	-	-	179 387
RESULTAT REDUIT A UNE SEULE ACTION	a) BENEFICE APRES IMPOT, MAIS AVANT AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	-26,13	0,29	-0,33	0,24	1,83
	b) RESULTAT APRES IMPOT, AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	5,32	0,30	-0,34	0,24	1,83
	c) DIVIDENDE ATTRIBUE A CHAQUE ACTION	29,5	5,32	-	-	0,21
PERSONNEL	a) EFFECTIF MOYEN DES SALAIRES PENDANT L'EXERCICE	5	0	0	1	1
	b) MONTANT DE LA MASSE SALARIALE DE L'EXERCICE	3 013 492	115 000	19 141	253 514	142 240
	c) MONTANT DES SOMMES VERSEES AU TITRE DES AVANTAGES SOCIAUX (Sécurité sociale, œuvres sociales...)	700 371	39 000	10 597	112 941	83 378

### 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 rappelées dans le tableau ci-dessous et dont la validité expire le 28 juillet 2011.

<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 31/12/2010, à 63 593 K€ pour la part du Groupe, en augmentation de 9 075K€ soit +16,7% par rapport au 31/12/2009.

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

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

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

*Milliers d'euros*

	<b>31/12/2010</b>
Capitaux propres consolidés IFRS, part du Groupe	63 593
Nombre d'actions hors autocontrôle	852 518
ANR hors frais et droits par action, part du Groupe (€)	74,59

### **IV.2 Situation financière**

Le total du bilan consolidé au 31/12/2010 est de 231 548 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 31/12/2010 :

- le ratio dit « *Gearing* » (Endettement financier net / fonds propres), ressortait à 88,2%,
- le ratio « *Loan to value* » (endettement financier brut/valeur de marché des actifs immobiliers) était de 46,8 %.

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 286% au cours de l'exercice sous revue.

## **V. - GROUPE ET FILIALE**

### **V.1 Organisation du groupe au 31 décembre 2010**

Au 31 décembre 2010, la Société avait deux filiales, la société *CFI-Image*, dont elle détenait 95 % des 29 603 260 actions composant le capital social de cette dernière et le *SCI Bordeaux Image*, dont elle détenait 55% des 100 parts composant le capital social.

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

Le 22 juin 2010 a été constituée la filiale *SCI Bordeaux Image* détenue à 55% par CFI aux côtés d'UGC (40%) et d'UGC Ciné Cité (5%).

#### V.1.2 Evénements survenus postérieurement au 31 décembre 2010 relatifs à l'organisation du groupe

Depuis la clôture de l'exercice le 31 décembre 2010, l'organisation du Groupe n'a pas été modifiée.

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

#### V.2.1 CFI Image

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

Elle a facturé un montant de loyers qui, après prise en compte de l'effet positif de l'indexation contractuelle au 1<sup>er</sup> janvier 2010, se sont élevés à 13 089 milliers €.

Elle a en outre décidé, par délibération de l'assemblée des associés du 12 février 2010, de distribuer un dividende de 1 593 542,59 € au titre de l'exercice 2009. Après déduction de l'acompte de 566 908 € versé en juillet 2009, le solde de 1 026 634,59€ a été mis en paiement le 18 février 2010.

#### V.2.2 SCI Bordeaux Image

L'exercice a été marqué par l'acquisition auprès d'UGC, de l'actif immobilier UGC Bordeaux, multiplex d'hyper centre ville qui compte 18 salles et 2.784 fauteuils.

A la date du 28 juin 2010 la Société a signé l'acquisition de la partie détenue en pleine propriété et celle faisant l'objet du contrat de crédit bail immobilier; puis ce dernier a fait l'objet d'une levée d'option d'achat anticipée le 22 décembre 2010, de sorte que la SCI détient désormais la totalité de son actif en pleine propriété.

Le nouveau bail conclu avec UGC Ciné Cité, de type « investisseur », est d'une durée ferme de près de 12 ans.

L'exercice de six mois de la *SCI Bordeaux Image* se solde par une perte de 55 462,49€ qui résulte de deux facteurs : les loyers n'ont été perçus que sur une mi-année ; les charges sont impactées par des éléments non récurrents liés au contrat de crédit bail immobilier et à la levée anticipée de l'option d'achat.

### V.3 Opérations avec les apparentés

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

Au cours de l'exercice écoulé, l'exécution de la convention de prestations de services conclue entre la Société et son actionnaire de contrôle indirect *PWREF Holding Sarl* s'est poursuivie (Voir Note 28.1 de l'annexe aux comptes consolidés).

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

Au cours de l'exercice écoulé, une convention d'avance en compte courant (convention réglementée) et une convention de gestion administrative, juridique et comptable (convention courante) ont été conclues avec la filiale nouvellement créée *SCI Bordeaux-Image*.

La même convention de gestion administrative, juridique et comptable conclue en 2009 avec CFI Image ayant, à l'origine, été qualifiée à tort de convention réglementée, le conseil d'administration du 25 février 2011 l'a requalifiée en convention courante.

## VI. - DISTRIBUTION - RESOLUTIONS

### VI.1 Distribution et affectation du résultat

Le résultat net de l'exercice fait apparaître un bénéfice de 1.552.732,85 €. Après majoration du report à nouveau de 2.004,84 € et prélèvement sur la prime d'émission de 8 492,23 €, votre Conseil vous propose donc de mettre en distribution un dividende de 1.563.229,92 €

En conséquence, il est proposé à votre Assemblée :

- |   |                |
|---|----------------|
| . d'affecter le résultat de                           | 1.552.732,85 € |
| . majoré du report à nouveau de                       | 2.004,84 €     |
| . augmenté du montant prélevé sur la prime d'émission | 8 492,23 €     |

Soit un total de **1.563 229, 92 €**

- . en totalité au dividende.

Conformément aux règles résultant du régime SIIC, la Société est soumise à une obligation de distribution qui, après plafonnement par le résultat comptable, s'élève à 1 554 738€.

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

- Exercice clos le 11 février 2009 : Néant.
- Exercice clos le 15 décembre 2008 : Néant.

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

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 2010, des comptes consolidés.

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

Il vous est proposé de prélever sur le poste prime d'émission une somme de 8.492,23 € destinée à compléter la somme distribuable au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

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

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

- *Approbation des comptes consolidés (Quatrième 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 (Cinquième résolution)*

Il vous est demandé de statuer, conformément aux dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce, sur le rapport spécial des commissaires aux comptes portant sur les conventions et engagements réglementés, étant précisé qu'une convention d'avance en compte courant a été conclue au cours de l'exercice entre la Société et sa filiale *SCI Bordeaux-Image*. La même résolution prend acte de la poursuite des conventions antérieurement autorisées.



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

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

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

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

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

- *Renouvellement d'administrateurs (Septième, huitième et neuvième résolutions)*

Il vous est proposé :

.dans la septième résolution de renouveler le mandat de Mme Catherine Sejournant pour une durée de 4 ans ;

.dans la huitième résolution de renouveler celui de M. Daniel Rigny pour la même durée ;

.dans la neuvième résolution de renouveler celui de M. Vincent Rouget pour cette même durée.

## **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 pas d'action disposant d'un droit de vote double. Toutefois, le nombre des droits de vote doit être ajusté pour tenir compte des actions auto détenues, qui en sont privées.

Au 31 décembre 2010 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	81 000	9,5%	9,5%
Herodius Holding Ltd	26 500	3,1%	3,1%
Public (estimé)	156 787	18,3%	18,4%
Actions des administrateurs	300	NS	NS
Actions propres	1 706	NS	NS
<b>Total</b>	<b>854.224</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Il n'existe aucun pacte d'actionnaires.

Les pourcentages en capital et en droits de vote détenus par l'ensemble des membres des organes de direction et d'administration à la date du 31 décembre 2010 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 2010.

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

Aux termes de sa cinquième résolution, l'Assemblée Générale Mixte du 31 mars 2010, dans sa partie extraordinaire, a renouvelé l'autorisation précédemment donnée à la Société le 16 mars 2009, d'acquérir en Bourse ses actions pour une période de 18 mois. Les objectifs sont d'animer le marché secondaire du titre et d'en

améliorer la liquidité. Le prix maximum d'achat a été fixé à 65 euros. Le nombre maximum d'actions pouvant être détenu a été fixé à 5 % des actions composant le capital social.

Le Conseil d'administration qui s'est tenu le même jour a décidé de faire usage de cette autorisation à travers un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'AMF et confié à Cheuvreux SA.

Lors de sa mise en œuvre en février 2008, 400 titres auto détenus et une première tranche de 75 000€ - sur une enveloppe totale autorisée de 150 000 € - avaient été apportés au Contrat. Au 31 décembre 2010, la position était de 1 706 titres et le Contrat disposait de 35 537€ de liquidités sur cette tranche.

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

Au cours de l'exercice ouvert le 1er janvier 2010 et clos le 31 décembre 2010 et hormis le stock des 400 actions dotées à l'origine, 1 475 actions de votre Société ont été rachetées dans le cadre de ce contrat à un coût moyen de 41,29 € par action soit un coût total de 60 902€.

Symétriquement, 1 230 actions ont été revendues à un prix moyen de 40,98 € par action soit un montant total de 50 400€.

Au 31 décembre 2010, la Société possède 1 706 de ses propres actions d'une valeur nominale de 30 €, soit 0,2 % du capital. Elles représentent un investissement total de 58 822 € pour un prix de revient unitaire moyen par action de 34,48 €.

#### 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 2010, il n'y a pas eu de déclarations effectuées par les dirigeants ni par les personnes visées à l'article L.621-18.2 du Code Monétaire et Financier auprès de l'AMF en application des dispositions des articles 222-23 et suivants de son règlement général.

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

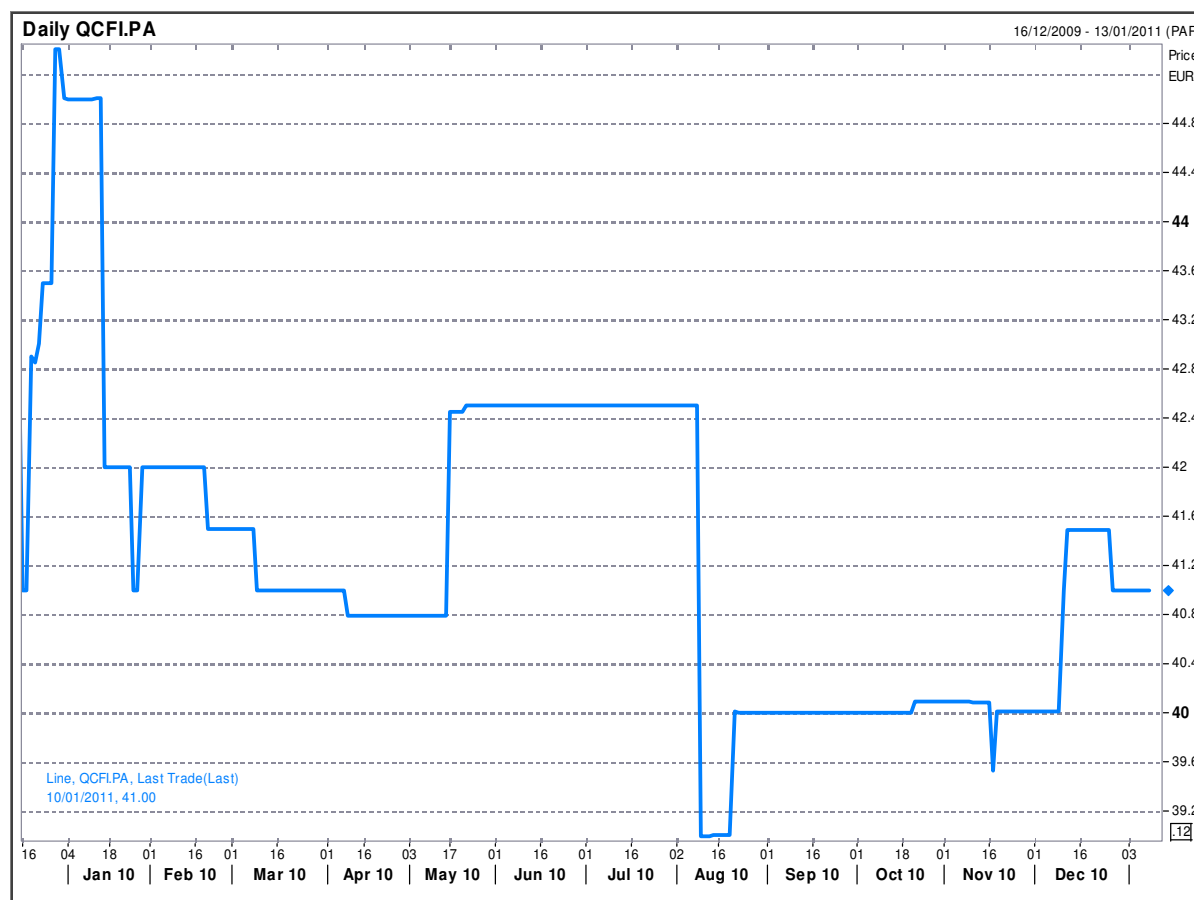
En application de l'Article L.225-100-3 du Code de Commerce, la Société expose qu'elle n'a pas identifié d'éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique.

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

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

- Liquidité : dans le contexte d'un marché « actions » qui s'est stabilisé en 2010, le titre s'est animé au 1er trimestre et au cours de la période estivale avec quelques transactions portant sur de petits blocs. La liquidité est néanmoins restée réduite en raison de la faiblesse du carnet d'ordres.
- Régulation : fidèle aux limites de cotation autorisées par Nyse -Euronext, le contrat de liquidité continue d'assurer, le matin et l'après midi, une double cotation quotidienne en ligne avec les éléments du marché. Depuis de début 2011, le titre semble bénéficier à la fois de la bonne orientation des marchés et d'un flux naturel « acheteur ».

Cours de l'action sur 12 mois.



- Réduction de la volatilité historique : l'action quotidienne du contrat de liquidité se reflète dans l'évolution de la volatilité du titre, celle-ci ayant progressivement baissé tout au long de l'année vers un pivot de 20% après un point haut de plus de 40% et un point bas sous 10%.

Du 30 juin 2010 au 10 janvier 2011, le cours a évolué entre un plus bas de 39 € et un plus haut de 42,50 €.

## 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 2010, la composition de votre Conseil était la suivante :

- . Monsieur Alain Benon, Président-Directeur Général ;
- . Monsieur Daniel Rigny, administrateur ;
- . Monsieur Emmanuel Rodocanachi, administrateur (indépendant) ;

- . Madame Catherine Séjournant, administrateur.
- . Monsieur Vincent Rouget, administrateur

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, le Conseil a enregistré la démission d'un ses administrateurs, M. Cyril Benoit, remplacé par M. Vincent Rouget au conseil d'administration du 12 février 2010.

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

#### VIII.1.2. Comités du Conseil

##### *Comité d'audit et des comptes*

Au 31 décembre 2010, la composition du Comité d'audit et des comptes était la suivante :

- . Monsieur Emmanuel Rodocanachi: Président ;
- . Monsieur Vincent Rouget<sup>1</sup>: 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 2010, la composition du Comité des nominations et des rémunérations était la suivante :

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

La durée de leur mandat de membre du Comité est identique à celle de leur mandat d'administrateur indiquée au 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 2010 figure dans les tableaux ci-dessous, étant précisé que ces derniers sont conformes aux dispositions du Code AFEP-MEDEF :

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

---

<sup>1</sup> A compter du 12 février 2010.

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

Alain Benon Président - Directeur Général au cours de l'exercice clos le ...	11/02/2009	31/12/2009	31/12/2010
Rémunérations au titre de l'exercice (1)	30.520	286 317	178 574
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice			
Valorisation des options de performance attribuées au cours de l'exercice			
<i>Total</i>	<i>30.520</i>	<i>286 317</i>	<i>178 574</i>

(1) Voir ventilation au tableau 2

*Euros*

<b>Tableau récapitulatif de la rémunération de Monsieur Alain Benon</b>						
Alain Benon Président -Directeur Général au cours de l'exercice clos le..	11/02/2009		31/12/2009		31/12/2010	
	dus	dus	dus	versés	dus	versés
Rémunération Fixe	3 929	15 161		127 923		131 610
Rémunération variable				100 000		
Rémunération exceptionnelle						
Jetons de présence(1)	11 430		22 964	35 430	24 000	22 964
Avantages en nature						
<i>Total</i>	<i>15.359</i>	<i>15.161</i>	<i>22.964</i>	<i>263.353</i>	<i>24 000</i>	<i>154 574</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) ;

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

## VIII.2.2 Jetons de présence

Tableau sur les jetons de présence			<i>Euros</i>
Membres du conseil	Jetons de présence versés au 11/02/09	Jetons de présence versés au 31/12/09	Jetons de présence versés au 31/12/10
Cyril Benoit			
Alain Benon		35 430	22 964
Vincent Hollard		3950	
Daniel Rigny			
Emmanuel Rodocanachi		17 715	11 482
Vincent Rouget			
Catherine Séjournant			
<i>Total</i>	-	<i>57 095</i>	<i>34 446</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 2010

Nom et prénom de l'administrateur	Age	Date de nomination	Date d'expiration de son mandat	Mandat dans la Société	Autres mandats
Emmanuel Rodocanachi	70 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	41 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	59 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	35ans	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	31 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 Conseil de surveillance de M.F.I (« Management Für Immobilien») AG.



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 25 février 2011. 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.

##### **Daniel Rigny, administrateur**

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

##### **Emmanuel Rodocanachi, administrateur indépendant**

- Gérant d'ER Solutions (société de conseil en services financiers) depuis décembre 2005, Conseiller Senior et membre du Conseil d'Orientation européen d'Oliver Wyman (cabinet de conseil en organisation et stratégie) depuis 2007.
- Conseiller Senior et membre du Comité Stratégique Européen de Citigroup de 2000 à 2007.
- Président Directeur Général du Crédit National (devenu Natexis après l'achat de la BFCE et la fusion avec cette banque) de 1994 à 1999.
- Gérant puis Administrateur-Directeur Général de la Banque Hottinguer de 1988 à 1994.

- Auparavant, a exercé diverses fonctions dans le secteur public, au Ministère des Finances (Direction du Budget), auprès de M. Pierre Messmer (Premier Ministre) de 1972 à 1974, de M. Valéry Giscard d'Estaing (Président de la République) de 1978 à 1981 et en qualité de Conseiller du Premier Ministre pour les Affaires Economiques et Financières, auprès de M. Jacques Chirac de 1986 à 1988
- Diplômé de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris ; diplômé d'Etudes Supérieures de Droit Public ; Ancien élève de l'Ecole Nationale d'Administration.

**Catherine Séjournant, administrateur**

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

**Vincent Rouget, administrateur**

- *Principal* chez Perella Weinberg Real Estate UK LLP depuis 2010
- Membre de l'équipe d'investissement de Perella Weinberg Real Estate depuis juin 2007
- Auparavant, de 2003 à 2007, a exercé diverses fonctions au sein des équipes de fusions-acquisitions et de marchés des capitaux de Morgan Stanley à Paris et New York.
- Diplômé d'HEC

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

**IX.I Renseignements sur la politique sociale**

Sans objet, la Société ne comptant pas de salarié au 31 décembre 2010.

**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 2010.

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

A la date du 31/12/2010, le poste « fournisseurs » de la Société mère représentait 21 024 €, dont la quasi-totalité avait pour échéance la fin janvier 2011

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

#### **X.1 Exposition aux risques**

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

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

La principale incertitude à la clôture de l'exercice 2010 est en effet liée au contexte macro économique et à ses conséquences sur le marché immobilier: seule une amélioration des perspectives globales semble pouvoir ramener une fluidité des transactions qui se propagerait, progressivement, à tous les compartiments du marché ; mais cette perspective n'est pas la plus probable au moment où, sur fond de chômage élevé et de croissance économique molle en Europe pour 2011, les gouvernements mettent en place des plans de rééquilibrage des finances publiques qui auront nécessairement un effet dépressif.

#### **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

S'agissant du risque de liquidité, il est couvert par les distributions régulières de sa filiale *CFI-Image* - et à partir de 2011, de la *SCI Bordeaux Image* - ainsi que par l'autorisation de découvert bancaire d'un million d'euros qui a été renouvelée au bénéfice de la société-mère au 30 juin 2010 pour une durée de 12 mois.

### Le risque de taux d'intérêt

CFI n'a pas d'exposition au risque de taux d'intérêt, sa trésorerie excédentaire ayant été investie dans les acquisitions réalisées par ses filiales. Il en va de même de *CFI-Image* qui, en février 2009, avait swapé son taux variable contre taux fixe sur la totalité des 98M€ empruntés.

Seule *SCI Bordeaux-Image* était exposée à un risque de taux variable au 31/12/2010 à hauteur de 7,8M€, les associés se réservant toutefois de couvrir ce risque le moment venu.

### 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 (1 706 titres auto détenus au 31/12/2010), 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, OPCVM monétaires ou comptes à terme, dont la performance reproduit généralement celle de l'EONIA.

### Mémento sur les procédures comptables

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

### Assurances

Lors de votre assemblée générale du 19 mars 2008, vous avez ratifié la souscription par la Société auprès de Liberty Mutual Insurance Europe Ltd, filiale européenne d'une compagnie d'assurances américaine, d'une police

d'assurances couvrant la responsabilité civile professionnelle de la Société et de ses mandataires sociaux (dirigeants et administrateurs).

Les principales caractéristiques de cette assurance sont les suivantes :

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

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

Date d'effet : 1<sup>er</sup> mars 2008

Durée : 12 mois avec tacite reconduction

Territorialité de la garantie : Monde entier.

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

#### **XI. – PERSPECTIVES**

Si les tendances observées l'an passé sur le marché immobilier se prolongent en 2011, le contexte risque de demeurer peu porteur pour des acquisitions nouvelles conformes aux objectifs définis.

La Société restera toutefois attentive à toute évolution du marché qui rouvrirait une ou des opportunités d'investissement. Elle se consacrera par ailleurs, à la gestion et la valorisation à moyen terme de son portefeuille d'actifs immobiliers à usage de cinémas.

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

*Commissaires aux comptes titulaires*

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

Représentée par Monsieur Christian Mouillon et Madame Nathalie Cordebar.

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



## **CFI – Compagnie Foncière Internationale**

Société anonyme au capital de 25 626 720 Euros

Siège social : 72, rue du Faubourg St Honoré

75008 Paris

R.C.S. Paris B 542 033 295

### **Comptes consolidés**

### **au 31 décembre 2010**

Du 1er janvier au 31 décembre 2010

I - Etat de situation financière consolidée au 31 décembre 2010

<b>ACTIF (En milliers d'euros)</b>	<b>Notes</b>	<b>Comptes consolidés 31.12.2010</b>	<b>Comptes consolidés 31.12.2009</b>
<b>Actifs non courants :</b>			
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles		1	2
Immeubles de placement	8	224 880	201 560
Instruments financiers dérivés	9		
Actifs d'impôts différés			
Autres actifs non courants	10	12	11
<b>Total actifs non courants</b>		<b>224 893</b>	<b>201 573</b>
<b>Actifs courants :</b>			
Créances clients	11	4 297	3 960
Autres actifs courants	12	469	115
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	1 889	2 221
<b>Total actifs courants</b>		<b>6 655</b>	<b>6 296</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>231 548</b>	<b>207 869</b>



<b>PASSIF (En milliers d'euros)</b>	<b>Notes</b>	<b>Comptes consolidés 31.12.2010</b>	<b>Comptes consolidés 31.12.2009</b>
<b>Capitaux propres :</b>			
Capital	14	25 627	25 627
Primes		52	52
Autres réserves		30 872	2 531
Titres d'autocontrôle		-71	-59
Réévaluation des instruments financiers		-3 036	-2 152
Résultat net part du Groupe		10 149	28 519
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de CFI</b>	V	<b>63 593</b>	<b>54 518</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>		<b>53 553</b>	<b>43 908</b>
<b>Total des capitaux propres consolidés</b>		<b>117 146</b>	<b>98 426</b>
<b>Passifs non courants :</b>			
Obligations remboursables en actions (ORA)	16	5 911	7 617
Part à long terme des dettes financières	16	92 853	89 245
Provisions			
Impôts différés			
Instruments financiers dérivés	9	3 196	2 265
Autres passifs non courants	18	1 246	
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>103 206</b>	<b>99 127</b>
<b>Passifs courants :</b>			
Obligations remboursables en actions (ORA)	16	1 882	1 792
Part à court terme des dettes financières	16	4 518	4 116
Dettes sur immobilisations		205	
Autres passifs courants	18	4 591	4 408
<b>Total des passifs courants</b>		<b>11 196</b>	<b>10 316</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>231 548</b>	<b>207 869</b>

## II – Etat du résultat consolidé au 31 décembre 2010

*Période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2010*

En milliers d'euros	Notes	Comptes consolidés 31.12.2010 (12 mois)	Comptes consolidés 31.12.2009 (10,5 mois)
Revenus locatifs		13 546	11 300
Produits et charges locatives		115	96
Autres produits et charges sur immeubles			
<b>Revenus nets des immeubles</b>	19	<b>13 661</b>	<b>11 396</b>
Autres produits de l'activité			
Charges de personnel		-226	-366
Charges externes		-538	-1 023
Impôts et taxes		-36	-73
Dotation aux amortissements et provisions		-1	-1
Autres produits et charges d'exploitation		-45	-19
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>12 815</b>	<b>9 914</b>
Résultat des cessions			
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	8	12 419	49 996
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>25 233</b>	<b>59 910</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		27	35
Coût de l'endettement financier brut		-5 310	-4 869
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	20	<b>-5 283</b>	<b>-4 834</b>
Autres produits et charges financiers			
Charge ou produit d'impôt	21		-28
Résultat net des activités abandonnées ou cédées			
<b>Résultat net</b>		<b>19 951</b>	<b>55 048</b>
Dont part des actionnaires de CFI		10 149	28 519
Dont part revenant aux actionnaires minoritaires des filiales		9 802	26 528
<b>Résultat par action en euros (Part des actionnaires de CFI)</b>	22	11,91	33,42
<b>Résultat dilué par action (Part des actionnaires de CFI)</b>	22	11,91	33,42

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

En milliers d'euros	Notes	Comptes consolidés 31.12.2010 (12 mois)	Comptes consolidés 31.12.2009 (10,5 mois)
<b>Résultat de la période</b>		19 951	55 047
- Part efficace des gains et pertes sur instruments de couverture		-931	-2 265
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>-931</b>	<b>-2 265</b>
<b>Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>19 020</b>	<b>52 782</b>
Dont			
- Dont part des actionnaires de CFI		9 265	26 367
- Dont part des actionnaires minoritaires des filiales		9 755	26 414

**IV - Etat des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2010**

En milliers d'euros	Notes	Comptes consolidés 31.12.2010 (12 mois)	Comptes consolidés 31.12.2009 (10,5 mois)
<b>Résultat net consolidé (y compris résultat des actionnaires minoritaires des filiales)</b>		<b>19 951</b>	<b>55 047</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions		1	1
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		-12 419	-49 996
Charges calculées		248	209
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues			
Coût de l'endettement financier net		5 283	4 834
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			28
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)</b>		<b>13 064</b>	<b>10 123</b>
Impôts courants (B)			-28
Variation du B.F.R. liée à l'activité (C)	23	738	33 877
<b>Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D) = (A + B + C)</b>		<b>13 802</b>	<b>43 972</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-10 901	-151 193
Cessions d'immobilisations			
Acquisition d'immobilisations financières			
Diminution des immobilisations financières			
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise			
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		205	
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)</b>		<b>-10 696</b>	<b>-151 193</b>
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		-11	-33
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires des filiales)		-289	-28
Encaissements liés aux emprunts		8 480	96 770
Remboursements d'emprunts et dettes financières		-6 379	-4 275
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-5 305	-4 636
Autres flux liés aux opérations de financement			
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)</b>		<b>-3 504</b>	<b>114 818</b>
<b>Variation de la trésorerie nette (D + E + F)</b>		<b>-398</b>	<b>7 597</b>
<b>Trésorerie ouverture</b>	23	2 221	-5 374
<b>Trésorerie clôture</b>	23	1 823	2 221

## V – Etat de variation des capitaux propres consolidés

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et réserves	Actions propres	Gains et pertes comptabilisés en capitaux propres	Résultat du groupe	Capitaux attribuables aux actionnaires de CFI	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires dans les filiales	Total capitaux propres
<b>Capitaux propres 11 février 2009</b>	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
<b>Capitaux propres 31 décembre 2009</b>	25 627	2 583	-59	-2 152	28 519	54 518	43 908	98 426
Dividende versé					-179	-179	-110	-289
Affectation résultat non distribué		28 340			-28 340			
Résultat global au 31 décembre 2010				-884	10 149	9 265	9 755	19 020
Actions Propres et résultat de cession d'actions propres		1	-11			-11		-11
Souscription capital Bordeaux Image							0	0
<b>Capitaux propres 31 décembre 2010</b>	25 627	30 924	-71	-3 036	10 149	63 593	53 553	117 146

## VI - Annexe aux comptes consolidés

Période du 1er janvier au 31 décembre 2010

1.	INFORMATIONS GENERALES.....	41
2.	FAITS CARACTERISTIQUES.....	41
3.	CONTEXTE DE L'ELABORATION DE L'INFORMATION FINANCIERE .....	41
4.	PRINCIPES GENERAUX D'EVALUATION ET DE PREPARATION .....	42
5.	ESTIMATIONS ET JUGEMENTS .....	42
6.	PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES.....	43
6.1.	METHODES DE CONSOLIDATION .....	43
6.2.	PERIODE DE CONSOLIDATION .....	43
6.3.	PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS .....	43
6.4.	OPERATIONS RECIPROQUES.....	43
6.5.	IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40) .....	43
6.6.	CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT PORTANT SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT .....	44
6.7.	CREANCES CLIENTS ET AUTRES ACTIFS COURANTS .....	44
6.8.	ACTIFS FINANCIERS.....	44
6.9.	CAPITAUX PROPRES.....	45
6.9.1.	<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</i> .....	45
6.10.	EMPRUNTS OBLIGATAIRES REMBOURSABLES EN ACTIONS (ORA).....	45
6.11.	PASSIFS FINANCIERS.....	46
6.12.	JUSTE VALEUR DES PRODUITS DERIVES ACTIFS ET PASSIFS .....	46
6.13.	PROVISIONS .....	47
	AVANTAGES POSTERIEURS A L'EMPLOI CONSENTIS AUX SALARIES.....	47
6.15.	PAIEMENTS AU TITRE DE CONTRATS DE LOCATION .....	47
6.16.	IMPOTS.....	48
6.16.1.	<i>Impôts sur les résultats</i> .....	48
6.16.2.	<i>Régime SIIC</i> .....	48
6.17.	REVENUS LOCATIFS.....	49
6.18.	PRODUITS ET CHARGES LOCATIVES.....	49
6.19.	AUTRES PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES.....	49
6.20.	RESULTAT PAR ACTION .....	49
6.21.	SECTEURS OPERATIONNELS.....	49
6.22.	GESTION DES RISQUES .....	50
6.22.1.	<i>Risque de marché</i> .....	50
6.22.2.	<i>Risque de contrepartie</i> .....	50
6.22.3.	<i>Risque de liquidité</i> .....	50
6.22.4.	<i>Risque de taux</i> .....	50
6.22.5.	<i>Risque de marché actions</i> .....	50
6.22.6.	<i>Gestion du risque de capital</i> .....	51
7.	PERIMETRE DE CONSOLIDATION .....	51
8.	IMMEUBLES DE PLACEMENT.....	51
9.	INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES ET GESTION DU RISQUE DE TAUX D'INTERET.....	52
10.	AUTRES ACTIFS NON COURANTS .....	552
11.	CREANCES CLIENTS.....	53
12.	AUTRES ACTIFS COURANTS.....	53
13.	TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE.....	53

14.	<b>CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES</b> .....	54
14.1.	COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL.....	54
14.2.	DIVIDENDE.....	54
14.3.	ACTIONS D'AUTOCONTROLE .....	54
15.	<b>CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES MINORITAIRES DES FILIALES</b> .....	54
16.	<b>DETTES FINANCIERES</b> .....	55
16.1.	VARIATION DES DETTES FINANCIERES.....	55
16.2.	ECHEANCES DES DETTES FINANCIERES .....	58
16.3.	ANALYSE DES ECHEANCES DES PASSIFS FINANCIERS .....	58
16.4.	VENTILATION ENDETTEMENT TAUX FIXE / TAUX VARIABLE.....	58
16.5.	ENDETTEMENT FINANCIER NET .....	60
17.	<b>IMPOTS DIFFERES</b> .....	60
18.	<b>AUTRES PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS</b> .....	60
19.	<b>REVENUS NETS DES IMMEUBLES</b> .....	61
20.	<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b> .....	61
21.	<b>IMPOT SUR LES BENEFICES</b> .....	62
21.1.	CHARGE D'IMPOT.....	62
21.2.	RAPPROCHEMENT DE LA CHARGE D'IMPOT .....	662
22.	<b>RESULTAT PAR ACTION</b> .....	662
23.	<b>DETAIL DE CERTAINS POSTES DU TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE</b> .....	63
24.	<b>EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE</b> .....	63
25.	<b>ENGAGEMENTS HORS BILAN</b> .....	63
26.	<b>LOYERS MINIMAUX A RECEVOIR</b> .....	63
27.	<b>EFFECTIFS</b> .....	65
28.	<b>INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIEES</b> .....	65
28.1.	TERMES ET CONDITIONS DES TRANSACTIONS AVEC LES SOCIETES LIEES.....	65
28.2.	TRANSACTIONS AVEC D'AUTRES PARTIES LIEES .....	65
	<i>AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX</i> .....	65
	<i>COUVERTURE D'ASSURANCE</i> .....	65



## Informations générales

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

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

Les comptes consolidés couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2010. Toutefois, la période de comparaison est de 10,5 mois, l'exercice précédent ayant exceptionnellement été ouvert le 12/02/2009 et clos le 31/12/2009.

## Faits caractéristiques

Dans le cadre de sa stratégie de foncière, *CFI-Compagnie Foncière Internationale* a maintenu sa présence sur le marché de l'immobilier, dans un contexte toutefois caractérisé par une remontée des prix et donc peu favorable à des acquisitions répondant aux objectifs définis.

L'exercice a été marqué par l'acquisition d'un treizième actif immobilier à usage de complexe cinématographique situé à Bordeaux et loué à UGC Ciné Cité, qui vient compléter le portefeuille acquis en 2009. Cette opération a été réalisée par la nouvelle filiale SCI Bordeaux Image créée à cet effet et détenue à 55 % par CFI et à 45 % par le Groupe UGC.

La Société a par ailleurs distribué un dividende de 0,21€ par action, soit un montant de 179 388 € légèrement supérieur à son obligation de distribution en qualité de SIIC.

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

Les comptes consolidés couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2010. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration du 25 février 2011.

L'absence de patrimoine immobilier au 12 février 2009, date d'ouverture de l'exercice présenté en comparatif, conduit 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 1<sup>er</sup> janvier 2010. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias\\_fr.htm#adopted-commission](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission)).

Les nouvelles normes et amendements entrées en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010 susceptibles d'avoir une incidence sont les suivantes :

- IFRS 3 Révisée : Regroupements d'entreprises
- Amendements d'IAS 27 – Etats financiers individuels et consolidés
- Améliorations 2008 : Amendements d'IFRS 5
- Améliorations 2009 : Amendements d'IFRS 2, IAS 38
- Amendement à IAS 39 – Reconnaissance et évaluation des actifs de couverture
- Amendement IFRS 2 – Transactions intra-groupes dont le paiement est fondé sur des actions réglées en trésorerie.

Ces nouvelles normes et amendements n'ont pas eu d'incidence significative sur les comptes clos au 31 décembre 2010. Il en est de même des interprétations relatives aux normes appliquées.

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 2010. Le Groupe n'a pas choisi de les appliquer par anticipation lorsque ces textes prévoient cette possibilité.

Parmi celles-ci, seules les normes et modifications 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 :

- Amendements IAS 32 - Classement des émissions de droits

### **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.

### **Estimations et jugements**

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

- la valorisation des immeubles de placement (Cf. § 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.

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

### ***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".

### ***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. Toutefois la SCI Bordeaux-Image a été immatriculée le 22 juin 2010 et son premier exercice est de 6 mois au lieu de 12 mois.

### ***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.

### ***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.

### ***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.

### ***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.

### ***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.

### ***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.

### ***Capitaux propres***

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

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

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

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

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

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

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

### ***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.

### ***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.

### ***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.

### ***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.

### ***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.

## ***Impôts***

### ***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'arrêté 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.

### ***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.

### ***Revenus locatifs***

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

### ***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.

### ***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.

### ***Résultat par action***

Le résultat net par action (avant dilution) est calculé en faisant le rapport entre le résultat net part du groupe de l'exercice et le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice (Cf. calcul détaillé § 22).

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).

### ***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.

## ***Gestion des risques***

### ***Risque de marché***

L'ensemble des baux commerciaux conclus avec UGC Ciné Cité ont été conclus sur une durée ferme de 12 ans à compter du 13 février 2009 moyennant un loyer net de toutes charges comportant un minimum garanti bénéficiant d'une indexation contractuelle de 2 % en 2010 et 2011(2011 et 2012 pour la SCI Bordeaux Image) puis indexé sur l'indice des loyers commerciaux (ILC).

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

### ***Risque de contrepartie***

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

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

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

### ***Risque de liquidité***

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

### ***Risque de taux***

La Société est exposée aux effets des fluctuations des taux d'intérêt de marché sur le montant des emprunts à taux variable. Ce risque est largement couvert par la mise en place d'instruments financiers dérivés (Cf. § 16.4).

### ***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.

### ***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.

### **Périmètre de consolidation**

<b>Forme</b>	<b>Sociétés</b>	<b>N° SIREN</b>	<b>Pays</b>	<b>Siège social</b>	<b>% Détenion</b>	<b>% Intérêt (*Hors ORA)</b>	<b>Périodes prise en compte au 31.12.2010</b>	<b>Périodes prise en compte au 31.12.2009</b>
SA	CFI	542 033 295	France	Paris	Mère	Mère	01/01/2010 au 31/12/2010	12/02/2009 au 31/12/2009
SAS	CFI Image	508 559 069	France	Paris	95,00%	95,00%	01/01/2010 au 31/12/2010	12/02/2009 au 31/12/2009
SCI	Bordeaux-Image	523 345 163	France	Paris	55,00%	55,00%	22/06/2010 au 31/12/2010	

\*Hors ORA : Voir note 6.10

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

### **Immeubles de placement**

<b>(En milliers d'euros)</b>	<b>Immeubles de placement 31.12.10</b>	<b>Immeubles de placement 31.12.09</b>
<b>Valeur à l'ouverture</b>	<b>201 560</b>	
Acquisitions d'immeubles	10 901	151 564
<b>Coût d'acquisition</b>	<b>10 901</b>	<b>151 564</b>
Variation de juste valeur	12 419	49 996
<b>Valeur à la clôture</b>	<b>224 880</b>	<b>201 560</b>

Le prix de revient de l'immobilier du complexe à usage cinématographique situé à Bordeaux s'élève à 11 millions d'euros.

Au 31 décembre 2010, la valeur de marché expertisée par CB Richard Ellis, ressort à 224,9 M€ 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 profil du portefeuille résultant des accords avec le preneur, en particulier la signature, concomitamment à l'acquisition, de baux de type « investisseur » pour une durée ferme de douze ans.

Le taux moyen d'actualisation retenu pour l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement est de 6,8 %. 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.

## 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		-931	-3 196
<b>Total instruments de couverture de flux de trésorerie</b>	<b>-2 265</b>		<b>-931</b>	<b>-3 196</b>

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 %.

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

## Autres actifs non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Augmentation	Diminution	Montant au 31.12.2010
Dépôts et cautionnements versés	11	1		12
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>1</b>		<b>12</b>

## Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2010	Montant au 31.12.2009
Créances clients et comptes rattachés	4 297	3 960
Clients douteux		
<b>Total brut créances clients</b>	<b>4 297</b>	<b>3 960</b>
Dépréciation		
<b>Total net créances clients</b>	<b>4 297</b>	<b>3 960</b>

Au 31 décembre 2010, il n'existe pas de créances clients échues ni dépréciées.

## Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2010	Montant au 31.12.2009
Créances fiscales et sociales	210	83
Autres créances d'exploitation	242	13
Charges constatées d'avance	17	19
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>469</b>	<b>115</b>

## Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2010	Montant au 31.12.2009
Titres de placement sans risque et liquides	1 870	941
Disponibilités	19	1 280
<b>Trésorerie</b>	<b>1 889</b>	<b>2 221</b>

Les titres de placement sont constitués de SICAV ou FCP monétaires. Ils sont évalués en juste valeur et la variation de celle-ci est inscrite en résultat. Cette juste valeur est de niveau 1 (Instruments financiers cotés sur un marché actif).

## Capitaux propres consolidés

### *Composition du capital social*

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

### *Dividende*

Un dividende de 0,21 € par action a été versé au cours de l'exercice.

Conformément aux règles résultant du régime SIIC, la Société est soumise à une obligation de distribution qui, après plafonnement par le résultat comptable, s'élève à 1 554 738€ au titre de l'exercice 2010.

Le dividende qui sera proposé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010, à l'assemblée générale des actionnaires s'élève à 1,83 € par action soit 1 563 229,92 €, après prélèvement de 8 492,23€ sur la prime d'émission (en raison des arrondis pour la mise en paiement).

### *Actions d'autocontrôle*

(En milliers d'euros)	Montant à la clôture	Montant à l'ouverture	Variation	Résultat net de cession
Coût d'acquisition	71	59	11	1
Nombre de titres d'autocontrôle	1 706	1 461	245	

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.

## Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2010	Montant au 31.12.2009
Part fonds propres de l'ORA	16 049	16 049
Part des minoritaires dans les capitaux propres	37 504	27 859
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>	<b>53 553</b>	<b>43 908</b>

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

## Dettes financières

### *Variation des dettes financières*

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Augmentation	Diminution	Virements poste à poste	Montant au 31.12.2010
<b>ORA (Part dette long terme)</b>	<b>7 617</b>			<b>-1 707</b>	<b>5 910</b>
Emprunts	90 260	8 000		-4 620	93 640
Frais d'émission emprunt (a)	-1 015	-20		248	-787
Location-financement					
<b>Dettes financières à long et moyen terme</b>	<b>89 245</b>	<b>7 980</b>		<b>-4 372</b>	<b>92 853</b>
ORA (Part dette court terme)	1 595		-1 595	1 707	1 707
Intérêts courus sur ORA	197	176	-197		176
<b>ORA (Part dette court terme)</b>	<b>1 792</b>	<b>176</b>	<b>-1 792</b>	<b>1 707</b>	<b>1 883</b>
Emprunts	4 116	500	-4 784	4 620	4 452
Location-financement					
Intérêts courus emprunts					
Concours bancaires		65			65
Intérêts courus concours bancaires		1			1
<b>Dettes financières à court terme</b>	<b>4 116</b>	<b>566</b>	<b>-4 784</b>	<b>4 620</b>	<b>4 518</b>
<b>Total dettes financières brutes</b>	<b>102 770</b>	<b>8 722</b>	<b>-6 576</b>	<b>248</b>	<b>105 164</b>

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

Dans le cadre du financement de l'acquisition de l'actif immobilier UGC Bordeaux, la société a souscrit un emprunt de 8 millions d'euros sur une durée de 5 ans.

Un crédit relais de 0,5 millions d'euros sur une durée maximale de 3 mois a été souscrit pour financer la TVA sur l'acquisition des biens immobiliers assujettis et remboursé dans l'exercice.

Une tranche du complexe cinématographique de Bordeaux était financée en crédit-bail. La SCI Bordeaux-Image a acquis le contrat de crédit-bail en juin 2010 et elle a levé l'option d'achat par anticipation au mois de décembre 2010. Le prix d'achat du contrat, les échéances en capital, le prix de levée de l'option et les frais d'acquisition ont été traités dans leur ensemble comme le prix d'acquisition du bien immobilier.

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

Ces obligations viennent à échéance le 31 décembre 2023.

Ces obligations sont notamment remboursables :

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

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

Ce coupon est toutefois :

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

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

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



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

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

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

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

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

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

- LTV < 60 %, DSCR > 120 %, ICR > 200 %,  
LTV : Emprunts et dettes bancaires / Valeur de marché des actifs immobiliers

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

ICR : Revenu locatif net / Intérêts liées aux emprunts

Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2010.

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 %.

### *Echéances des dettes financières*

(En milliers d'euros)	31/12/2010	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	31/12/2009
ORA	7 617	1 707	5 911		9 212
Emprunts bancaires	98 092	4 452	93 640		94 376
Location-financement					
<b>Sous-total</b>	<b>105 709</b>	<b>6 159</b>	<b>99 551</b>		<b>103 588</b>
Frais d'émission emprunt (a)	-787				-1 014
Concours bancaires	65	65			
Intérêts courus	176	176			197
<b>Dettes financières</b>	<b>105 163</b>	<b>6 400</b>	<b>99 551</b>		<b>102 770</b>

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

### *Analyse des échéances des passifs financiers*

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

(En milliers d'euros)	31/12/2010	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	31/12/2009
ORA	8 356	2 028	6 328		10 344
Emprunts	112 436	9 075	96 801	6 561	112 253
<b>Sous-total</b>	<b>120 792</b>	<b>11 103</b>	<b>103 129</b>	<b>6 561</b>	<b>122 597</b>
Frais d'émission emprunt (a)	-787				-1 015
Concours bancaires					
Intérêts courus	176	176			198
<b>Dettes financières</b>	<b>120 181</b>	<b>11 279</b>	<b>103 129</b>	<b>6 561</b>	<b>121 780</b>

Les intérêts sur les ORA ont été calculés au taux fixe de 4,46 % (TMO à la date de souscription) et les

intérêts de l'emprunt ont été calculés au taux fixe de 4,95 % (swap + marge) et au taux Euribor de 2,26 % pour l'emprunt de huit millions d'euros à taux variable.

La dernière échéance des emprunts bancaires interviendra le 13 février 2014 pour un montant de 78 millions d'euros et le 30 juin 2015 pour un montant de 6 millions d'euros. Ces échéances seront couvertes par un refinancement ou par prélèvement sur le prix de cession d'actifs immobiliers.

***Ventilation endettement taux fixe / taux variable***

(En milliers d'euros)	31/12/2010		31/12/2009	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
<b>ORA</b>	7 617		9 212	
Emprunts		98 092		94 376
Location-financement				
Swap taux fixe contre variable	90 260	-90 260	94 376	-94 376
<b>Dettes Ets de crédit</b>	<b>90 260</b>	<b>7 832</b>	<b>94 376</b>	
<b>Total dettes Ets de crédit</b>	<b>98 092</b>		<b>94 376</b>	
<b>Total</b>	<b>105 709</b>		<b>103 588</b>	

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.

En tenant compte du montant nominal du principal de la dette couverte par des swaps, il subsiste une quotité de 7,4 % des dettes financières du Groupe qui portent intérêt à taux variable sans faire l'objet d'une couverture.

Une augmentation hypothétique de 1 % du taux Euribor sur le niveau d'endettement à taux variable non couvert à la clôture aurait une incidence négative de 78 milliers d'euros sur le résultat net.

### *Endettement financier net*

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

(En milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009
Dettes financières brutes	105 163	102 770
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-1 889	-2 221
<b>Endettement financier net</b>	<b>103 274</b>	<b>100 549</b>

### **Impôts différés**

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

### **Autres passifs non courants et courants**

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2010	Montant au 31.12.2009
Prêts d'associés minoritaires	1 246	
<b>Total autres passifs non courants</b>	<b>1 246</b>	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	174	237
Impôt sur les sociétés		28
Autres dettes fiscales	730	727
Dettes sociales	37	58
Autres dettes courantes	58	58
Produits constatés d'avance	3 593	3 300
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>4 592</b>	<b>4 408</b>

Les produits constatés d'avance correspondent principalement au loyer du 1er trimestre 2011 facturé d'avance.

## Revenus nets des immeubles

(En milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009
Revenus locatifs	13 546	11 300
Charges locatives facturées au forfait		
Autres produits sur immeubles	619	561
<b>Total des produits sur immeubles</b>	<b>14 165</b>	<b>11 861</b>
Charges locatives (avec refacturation forfaitaire)		
Autres charges sur immeubles	-504	-465
<b>Total des charges sur immeubles</b>	<b>-504</b>	<b>-465</b>
<b>Revenu net des immeubles</b>	<b>13 661</b>	<b>11 396</b>

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

## Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	27	35
<b>Produits de trésorerie</b>	<b>27</b>	<b>35</b>
Intérêts sur emprunts et découverts	-5 310	-4 869
<b>Coût de l'endettement financier brut</b>	<b>-5 310</b>	<b>-4 869</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-5 283</b>	<b>-4 834</b>

## Impôt sur les bénéfices

### *Charge d'impôt*

(En milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009
Impôts courants		-28
Impôts différés		
<b>Total</b>		<b>-28</b>

### *Rapprochement de la charge d'impôt*

(En milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009
Bénéfice avant impôts	19 951	55 075
Charge ou produit d'impôt théorique au taux en vigueur en France	-6 869	-18 962
Régime SIIC et incidence juste valeur non taxable	6 869	18 940
Décalages permanents (Jetons de présence...)		-6
Déficits non activés		
Autres décalages		
<b>Charge d'impôt effective</b>		<b>-28</b>

## Résultat par action

Calcul du résultat par action	31/12/2010	31/12/2009
Résultat net, part du groupe (milliers d'€)	10 149	28 519
Nombre d'actions	854 224	854 224
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	-1 941	-809
Nombre d'actions pondéré	852 283	853 415
<b>Résultat par action (en euros)</b>	<b>11,91</b>	<b>33,42</b>

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

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

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009
Trésorerie et équivalent de trésorerie	1 889	2 221
Concours bancaires et intérêts courus	-66	
<b>Trésorerie du tableau des flux de trésorerie</b>	<b>1 823</b>	<b>2 221</b>

(En milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009
Créances clients	-337	-3 960
Autres actifs courants d'exploitation	-354	34 032
Autres passifs courants	1 429	3 805
<b>Variation du BFR</b>	<b>738</b>	<b>33 877</b>

La variation des autres actifs courants au 31 décembre 2009 correspondaient au versement de fonds à une étude notariale destinés au financement de l'acquisition des complexes cinématographiques réalisée par CFI-Image.

### Evènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement postérieur particulier n'est intervenu.

### Engagements hors bilan

*Engagements reçus :*

- La société CFI Image a reçu des engagements locatifs de la part des locataires sous forme de périodes fermes de 12 ans.

- La société CFI Image a reçu des garanties sous forme de caution bancaire des preneurs pour un montant de 3.338 K€.

- La société SCI Bordeaux Image a reçu des garanties sous forme de caution bancaire des preneurs pour un montant de 225 K€.

*Engagements donnés :*

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

- SCI Bordeaux-Image a consenti, en garantie de l'emprunt bancaire de 8.000.000 € en principal, des privilèges de prêteur de deniers à concurrence de 3 235 915 €, ainsi qu'une promesse d'hypothèque à hauteur de 4.764.085 €, ces derniers montants étant augmentés de tous frais, intérêts et accessoires évalués forfaitairement à 15%. Ces sûretés sont complétées par le nantissement des comptes de SCI Bordeaux-Image et la cession DAILLY de ses créances ainsi que par le nantissement par CFI des parts de sa filiale

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

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

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

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

### **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	15 187	60 847	79 025	155 059



## Effectifs

Effectifs	Cadres	Non cadres	Total
Total des effectifs	1		1

## Informations relatives aux parties liées

### *Termes et conditions des transactions avec les sociétés liées*

Les parties liées sont :

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

### *Transactions avec d'autres parties liées*

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

#### Avantages des mandataires sociaux

(En milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009
Rémunération brute dirigeants	132	128
Rémunération variable dirigeants		100
Jetons de présence administrateurs	36	34
Avantages postérieurs à l'emploi		
<b>Rémunération globale</b>	<b>168</b>	<b>262</b>

#### Couverture d'assurance

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

**CFI-Compagnie Foncière Internationale**  
Exercice clos le 31 décembre 2010

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

**AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE**

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

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Paris

**ERNST & YOUNG Audit**

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

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

**CFI-Compagnie Foncière Internationale**

Exercice clos le 31 décembre 2010

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

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

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

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

**I. Opinion sur les comptes annuels**

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

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

**II. Justification des appréciations**

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

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société et exposés dans la note 2 de l'annexe, nous avons vérifié le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans cette note 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 aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Paris-La Défense, le 13 avril 2011

Les Commissaires aux Comptes

AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE

ERNST & YOUNG Audit

Emmanuel Charrier

Nathalie Cordebar

Christian Mouillon

**CFI-Compagnie Foncière Internationale**

Exercice clos le 31 décembre 2010

**Rapport spécial des commissaires aux comptes**

**sur les conventions et engagements réglementés**

**AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE**

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

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Paris

**ERNST & YOUNG Audit**

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

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

**CFI-Compagnie Foncière Internationale**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010

**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 nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. 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.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

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.

**Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale****Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé**

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

## **Avec la S.C.I. Bordeaux Image, filiale de votre société**

### ***Personne concernée***

M. Alain Benon, président-directeur général et administrateur de votre société, également gérant de la S.C.I. Bordeaux Image.

### ***Nature et objet***

Une convention de prêt d'associés non rémunéré a été conclue le 23 juin 2010 entre la S.C.I. Bordeaux Image et votre société, puis modifiée par avenant le 22 décembre 2010.

### ***Modalités***

Le montant de ce prêt non rémunéré au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010 s'élève à € 1.533.953.

## **Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale**

### **Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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

###### **b) Services communs**

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, votre société a comptabilisé un produit de K€ 93 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> mars 2008 pour une durée de douze mois reconductible tacitement. La garantie a une couverture internationale.

Paris et Paris-La Défense, le 13 avril 2011

Les Commissaires aux Comptes

AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE

ERNST & YOUNG Audit

Emmanuel Charrier

Nathalie Cordebar

Christian Mouillon



**CFI-Compagnie Foncière Internationale**

Exercice clos le 31 décembre 2010

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

**AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE**

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

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Paris

**ERNST & YOUNG Audit**

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

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

**CFI-Compagnie Foncière Internationale**

Exercice clos le 31 décembre 2010

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

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

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

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

**I. Opinion sur les comptes consolidés**

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

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

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

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

## III. Vérification spécifique

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

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

Paris et Paris-La Défense, le 13 avril 2011

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 25 février 2011.

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

La Société adhère aux principes généraux et respecte l'esprit de ce cadre de référence. Toutefois, en raison de situation particulière, notamment le rôle pivot joué par son mandataire social, le degré de formalisation des « processus », « dispositifs » ou « systèmes » évoqués dans l'annexe II de ce document ne peut pas avoir atteint le niveau constaté dans 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](http://www.medef.com)

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

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

Toutefois, compte tenu de la situation particulière et transitoire de la Société -modification récente dans la répartition du capital, 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.

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

## 2. Règlement intérieur et composition du Conseil d'Administration

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

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

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

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

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

Le Conseil d'administration s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice 2010 : le 12 février, le 31 mars, le 5 mai et le 22 juillet. Le taux de présence à ces réunions a été de 74% .Lors de ces quatre 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 11 février 2010 pour examiner les comptes consolidés et l'ANR de CFI au 31 décembre 2009 ainsi que les comptes sociaux de la société-mère et de sa filiale *CFI-Image* à la même date;
- le 23 juillet 2010 pour examiner notamment les mêmes comptes et agrégats au titre du premier semestre, avec de surcroît le premier arrêté des comptes de la *SCI Bordeaux Image*.

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

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

#### b. Comité des nominations et des rémunérations

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

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

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

Il s'est réuni le 11 février 2010 avec pour ordre du jour la démission d'un administrateur et la question de son remplacement, la qualification d'administrateur indépendant et l'évaluation annuelle du conseil

d'administration, la part variable de rémunération du Président-Directeur général et la répartition des jetons de présence entre administrateurs au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

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 12 février 2010 a arrêté les comptes sociaux et consolidés 2009 de CFI, le montant de l'ANR, proposé la distribution d'un dividende, convoqué une assemblée générale mixte et statué sur plusieurs sujets usuels de gouvernance. Il a validé le communiqué de presse présentant l'activité et les résultats du Groupe en 2009.

Celui du 31 mars a approuvé le nouveau programme de rachat d'actions ainsi que la reconduction du contrat de liquidité.

Celui du 5 mai a examiné puis approuvé le projet d'acquisition de l'actif immobilier UGC Bordeaux, en conférant à son Président les pouvoirs nécessaires pour finaliser la transaction. Il a débattu des conditions de marché dans l'immobilier d'entreprise.

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

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

#### 5. Evaluation du Conseil d'administration

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

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

## **II. LIMITATIONS DE POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE**

### **1. Limitations statutaires**

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

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

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

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

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

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

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

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

Le Président-Directeur général bénéficie d'une rémunération fixe annuelle d'un montant de 120.000 € bruts et, le cas échéant, d'une part variable annuelle fixée chaque année par le Conseil d'administration après avis du Comité des nominations et des rémunérations. Il bénéficie également de la convention d'assurance perte d'emploi G.S.C. (Garantie Sociale des Chefs et Dirigeants d'entreprise)

Lors de sa séance du 22 décembre 2008, le Conseil d'administration a décidé d'adhérer aux recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 (intégralement reprises et précisées dans le Code AFEP-MEDEF) relatives à la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées sous réserve d'une application différée pour celle relative à la détermination de la part variable de la rémunération du Président-Directeur général.

Aucune autre rémunération ni aucun autre avantage de quelle que nature, n'ont été consentis ou ne sont vigueurs au bénéfice du Président-Directeur Général.



## 2. Rémunérations et avantages consentis aux autres mandataires sociaux

L'assemblée générale des actionnaires du 19 mars 2008 a alloué aux administrateurs un montant maximal de jetons de présence de 90 000€ au titre de l'exercice 2008. Au titre de l'exercice 2009, 57 095 € avaient été versés.

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

- définition d'administrateurs « non éligibles » ;
- base annuelle de 4 500 € par administrateur, majoré de 1 250 € par séance du Conseil d'administration ou de Comité auquel l'administrateur participe, étant précisé que le Président -Directeur général perçoit un jeton double.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010, les jetons de présence se sont élevés à 34 446 €, répartis entre les administrateurs conformément au tableau figurant au VI.2 du rapport de gestion.

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

## **IV. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES**

Les procédures de contrôle interne sont applicables au sein du Groupe composé de la société et des filiales, *CFI-Image* et *SCI Bordeaux-Image*.

### 1. Instance chargée du contrôle interne

Le Comité d'audit et des comptes au 18 juillet 2008 a décidé de proposer au Président-Directeur Général de confier au *Chief Financial Controller* du Groupe (PWREF Holding sàrl) la fonction de contrôle interne du Groupe à titre permanent.

Le Contrôleur interne a mené ses premiers travaux en novembre-décembre 2008, travaux qui ont donné lieu à la production d'un « Mémento des procédures comptables et du contrôle interne » mis à jour depuis.

### 2. Procédures

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Points ayant justifié une attention particulière

Au cours de l'exercice 2010, Le Président a tout particulièrement focalisé son attention sur:

- La gestion du portefeuille d'actifs immobiliers détenus par les filiales, le suivi des baux conclus le preneur UGC Ciné Cité et le respect des *covenants* souscrits par *CFI Image* à l'égard de son banquier Crédit Agricole-CIB ;
- La gestion de la trésorerie du Groupe : mise en dépôt ou placement sur des supports monétaires dans une des principales banques françaises, prévisions, ligne de découvert.
- La fiabilité, la pertinence et la transparence des informations financières, transmises aux Commissaires aux comptes, au marché et à l'AMF ;
- Le bon fonctionnement opérationnel du Groupe avec la mise en place des moyens adéquats, internes et externes, pour assurer le bon fonctionnement et la sécurité des opérations du Groupe, particulièrement en ce qui concerne ses obligations comptables, fiscales et juridiques.

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

La Société ayant investi sa trésorerie dans ses filiales *CFI-Image* et *SCI Bordeaux Image*, son résultat social est désormais tributaire - toutes choses égales d'ailleurs - des distributions de dividendes de ses filiales.

### 5. Régime SIIC

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

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

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

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

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

6. Limites inhérentes au contrôle interne.

Ce sont celles liées à une organisation et un pilotage qui, dans la phase actuelle, 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

**CFI-Compagnie Foncière Internationale**

Exercice clos le 31 décembre 2010

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

**AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE**

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

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Paris

**ERNST & YOUNG Audit**

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

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

**CFI-Compagnie Foncière Internationale**

Exercice clos le 31 décembre 2010

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

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société CFI-Compagnie Foncière Internationale et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

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 13 avril 2011

Les Commissaires aux Comptes

AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE

ERNST & YOUNG Audit

Emmanuel Charrier

Nathalie Cordebar

Christian Mouillon

**RESOLUTIONS SOUMISES PROPOSEES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION A  
L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 27 MAI 2011**

**PREMIERE RESOLUTION**

*Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2010 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 de l'exercice clos le 31 décembre 2010, du rapport de gestion du conseil d'administration, du rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2010 tels qu'ils lui ont été présentés par le conseil d'administration et qui font apparaître un bénéfice de 1.552.732,85 €.

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

**DEUXIEME RESOLUTION**

*Prélèvement sur le poste prime d'émission d'une somme de 8.492,23 € destinée à être distribuée*

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, décide, sur proposition du conseil d'administration, de prélever sur le poste prime d'émission une somme de 8.492,23 € destinée à compléter la somme distribuable au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

**TROISIEME RESOLUTION**

*Affectation du résultat de l'exercice et distribution d'un dividende*

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 2010, décide, sur proposition du conseil d'administration :

d'affecter le résultat de	1.552.732,85 €
augmenté du report à nouveau créditeur figurant à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2010	2.004,84 €
augmenté du montant prélevé sur la prime d'émission au titre de la deuxième résolution	8.492,23 €
<b>Soit un total de</b>	<b>1.563.229,92 €</b>
en totalité au dividende.	

L'assemblée générale décide en conséquence la distribution d'un dividende de 1,83 € 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 27 juillet 2011, 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 31 décembre 2009: distribution au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009 d'un dividende d'un montant global de 179 387,04 €, soit 0,21 € par action de la Société, décidée par l'assemblée générale mixte des actionnaires le 31 mars 2010, ladite distribution ayant été éligible à la réfaction de 40 % lorsque cette dernière était applicable ;
- Exercice clos le 11 février 2009 : Néant.
- Exercice clos le 15 décembre 2008 : Néant.



## **QUATRIEME RESOLUTION**

*Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, connaissance prise des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010, 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 consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010 tels qu'ils lui ont été présentés par le conseil d'administration.

## **CINQUIEME RESOLUTION**

*Approbation 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 et amendée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, approuve la convention ainsi que son amendement qui se trouvent visés dans ledit rapport et prend acte en tant que de besoin de la continuation au cours de l'exercice des conventions autorisées antérieurement.

## **SIXIEME RESOLUTION**

*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 de procéder à l'animation du marché secondaire ou à 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 31 mars 2010 aux termes de sa cinquième résolution.

#### **SEPTIEME RESOLUTION**

##### *Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Catherine Séjournant*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, renouvelle le mandat d'administrateur de Madame Catherine Séjournant venant à échéance ce jour et ce, conformément aux dispositions de l'Article 9 des statuts de la Société, pour une nouvelle durée de quatre (4) années, de sorte que celui-ci prendra fin lors de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

#### **HUITIEME RESOLUTION**

##### *Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Daniel Rigny*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, renouvelle le mandat d'administrateur de Monsieur Daniel Rigny venant à échéance ce jour et ce, conformément aux dispositions de l'Article 9 des statuts de la Société, pour une nouvelle durée de quatre (4) années, de sorte que celui-ci prendra fin lors de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

## **NEUVIEME RESOLUTION**

### *Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Vincent Rouget*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, renouvelle le mandat d'administrateur de Monsieur Vincent Rouget venant à échéance ce jour et ce, conformément aux dispositions de l'Article 9 des statuts de la Société, pour une nouvelle durée de quatre (4) années, de sorte que celui-ci prendra fin lors de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

## **DIXIEME RESOLUTION**

### *Pouvoirs pour formalités*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, 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.