

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2012
(Exercice du 1er janvier au 31 décembre 2012)

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



Société anonyme au capital de 25.626.720 Euros

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

Comptes consolidés au 31 décembre 2012

Du 1er janvier au 31 décembre 2012

I - Etat de situation financière consolidée au 31 décembre 2012

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	Comptes consolidés 31.12.2012	Comptes consolidés 31.12.2011
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Immeubles de placement			
Actifs financiers disponibles à la vente	9	72 589	
Instruments financiers dérivés			
Actifs d'impôts différés			
Autres actifs non courants		6	5
Total actifs non courants		72 595	5
Actifs courants :			
Créances clients		68	71
Autres actifs courants	10.1	72	83
Trésorerie et équivalents de trésorerie		242	463
Total actifs courants		382	617
Actifs détenus en vue de la vente	8.1	15 816	239 528
TOTAL ACTIF		88 793	240 150

PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	Comptes consolidés 31.12.2012	Comptes consolidés 31.12.2011
Capitaux propres :			
Capital	10.2	25 627	25 627
Primes		36	43
Autres réserves		45 006	39 477
Titres d'autocontrôle	10.4	-51	-68
Autres éléments du résultat global		5 497	-3 179
Résultat net part du Groupe		1 283	8 278
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de CFI	V	77 398	70 178
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		2 511	61 394
Total des capitaux propres consolidés		79 909	131 572
Passifs non courants :			
Obligations remboursables en actions (ORA)			
Part à long terme des dettes financières			
Provisions			
Impôts différés			
Instruments financiers dérivés			
Autres passifs non courants			
Total des passifs non courants			
Passifs courants :			
Obligations remboursables en actions (ORA)			
Part à court terme des dettes financières			
Dettes sur immobilisations			
Autres passifs courants	10.5	182	205
Total des passifs courants		182	205
Passifs relatifs aux actifs détenus en vue de la vente	8.1	8 702	108 373
TOTAL PASSIF		88 793	240 150

II – Etat du résultat consolidé au 31 décembre 2012

Période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012

En milliers d'euros	Notes	Comptes consolidés 31.12.2012	Comptes consolidés 31.12.2011
Activités détenues en vue de la vente			
Revenus nets des immeubles		2 604	14 381
Autres produits et charges		-56	-332
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		400	7 960
Coût de l'endettement financier net		-730	-5 168
Résultat net des activités détenues en vue de la vente	8.2	2 219	16 841
Activités poursuivies (Société mère)			
Autres produits de l'activité		109	109
Charges de personnel		-225	-226
Charges externes		-334	-365
Impôts et taxes		-23	-24
Dotations aux amortissements et provisions			-1
Autres produits et charges d'exploitation		-32	-41
Résultat opérationnel courant		-505	-548
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		6	8
Coût de l'endettement financier brut		-2	-1
Autres produits et charges financiers	10.6	2 855	
Résultat net des activités poursuivies		2 354	-541
Résultat de perte de contrôle	8.4	-2 304	
Résultat net		2 269	16 300
Dont part des actionnaires de CFI		1 283	8 278
Dont part revenant aux actionnaires minoritaires des filiales		987	8 022
Résultat par action en euros (Part des actionnaires de CFI)	11	1,50	9,70
Résultat dilué par action (Part des actionnaires de CFI)	11	1,50	9,70

Le résultat net des activités poursuivies provient du résultat de la société mère.

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

En milliers d'euros	Notes	Comptes consolidés 31.12.2012	Comptes consolidés 31.12.2011
Résultat de la période des activités détenues en vue de la vente	8.2	2 219	16 841
- Part efficace des gains et pertes sur instruments de couverture des activités détenues en vue de la vente		-215	-151
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des activités détenus en vue de la vente		-215	-151
Résultat global des activités détenues en vue de la vente		2 004	16 691
- Dont part des actionnaires de CFI		1 028	8 676
- Dont part des actionnaires minoritaires des sociétés		976	8 015

- Résultat de la perte de contrôle enregistrée en résultat		-2 304	
- Autres éléments du résultat global (instruments de couverture)		3 383	
Résultat global de perte de contrôle	8.4	1 079	
- Dont part des actionnaires de CFI		1 079	
- Dont part des actionnaires minoritaires des sociétés			

- Variation juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente enregistrée en capitaux propres	9	5 497	
- Dont part des actionnaires de CFI		5 497	
- Dont part des actionnaires minoritaires des sociétés			

Résultat de la période des activités poursuivies		2 354	-541
Total des gains et pertes des activités poursuivies comptabilisés directement en capitaux propres			
Résultat global des activités poursuivies		2 354	-541
- Dont part des actionnaires de CFI		2 355	-541
- Dont part des actionnaires minoritaires des sociétés			

Total des gains et pertes comptabilisés en résultat		2 269	16 299
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		8 666	-151
Résultat global		10 935	16 148
- Dont part des actionnaires de CFI		9 959	8 135
- Dont part des actionnaires minoritaires des sociétés		976	8 015

IV - Etat des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2012

En milliers d'euros	Notes	Comptes consolidés 31.12.2012	Comptes consolidés 31.12.2011
Résultat net consolidé		2 269	16 300
Dotations nettes aux amortissements et provisions			1
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		-380	-7 862
Charges calculées		2 323	250
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues			
Coût de l'endettement financier net		726	5 161
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)		4 938	13 850
Impôts courants (B)			
Variation du B.F.R. liée à l'activité (C)		2 591	-1 180
Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D) = (A + B + C)		7 529	12 670
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles			
Cessions d'immobilisations			
Acquisition d'immobilisations financières			
Diminution des immobilisations financières		-1	7
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise			
Variation des dettes sur achat d'immobilisations			-205
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)		-1	-198
Augmentation et réduction de capital			
Emission emprunt obligataire CFI Image			
Achats et reventes d'actions propres		26	12
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)		-2 906	-174
Encaissements liés aux emprunts			
Remboursements d'emprunts et dettes financières		-1 228	-6 159
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-501	-5 199
Autres flux liés aux opérations de financement			-119
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)		-4 609	-11 639
Effet de la perte de contrôle sur la trésorerie (G)		-5 104	
Variation de la trésorerie nette (D + E + F+G)		-2 185	833
Trésorerie ouverture	12	2 656	1 823
Trésorerie clôture	12	472	2 656

V – Etat de variation des capitaux propres consolidés

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et réserves	Actions propres	Gains et pertes comptabilisés en capitaux propres	Résultat du groupe	Capitaux attribuables aux actionnaires de CFI	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires dans les sociétés	Total capitaux propres
Capitaux propres 31 décembre 2010	25 627	30 924	-71	-3 036	10 149	63 593	53 553	117 146
Dividende versé					-1 562	-1 562	-174	-1 736
Affectation résultat non distribué		8 587			-8 587			
Résultat global au 31 décembre 2011				-143	8 278	8 135	8 015	16 150
Actions Propres et résultat de cession d'actions propres		6	2			12		12
Capitaux propres 31 décembre 2011	25 627	39 520	-68	-3 179	8 278	70 178	61 394	131 572
Dividende versé					-1 910	-1 910	-141	-2 051
Affectation résultat non distribué		6 368			-6 368			
Résultat global au 31 décembre 2012				8 676	1 283	9 959	976	10 935
Acompte sur dividende résultat 2012		-854				-854		-854
Déconsolidation de société							-59 718	-59 718
Actions Propres et résultat de cession d'actions propres		8	18			26		26
Capitaux propres 31 décembre 2012	25 627	45 042	-51	5 497	1 283	77 398	2 511	79 909

VI - Annexe aux comptes consolidés
Période du 1er janvier au 31 décembre 2012

1.	INFORMATIONS GENERALES	9
2.	FAITS CARACTERISTIQUES.....	9
3.	CONTEXTE DE L'ELABORATION DE L'INFORMATION FINANCIERE	9
4.	PRINCIPES GENERAUX D'EVALUATION ET DE PREPARATION.....	10
5.	ESTIMATIONS ET JUGEMENTS.....	10
6.	PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES	11
6.1.	METHODES DE CONSOLIDATION.....	11
6.2.	PERIODE DE CONSOLIDATION	11
6.3.	PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS	11
6.4.	OPERATIONS RECIPROQUES.....	11
6.5.	REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES	11
6.6.	IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)	11
6.7.	CREANCES CLIENTS ET AUTRES ACTIFS COURANTS.....	12
6.8.	ACTIFS FINANCIERS.....	12
6.9.	ACTIFS ET PASSIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE.....	13
6.10.	CAPITAUX PROPRES.....	13
6.10.1.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	13
6.11.	PASSIFS FINANCIERS.....	13
6.12.	JUSTE VALEUR DES PRODUITS DERIVES ACTIFS ET PASSIFS.....	13
6.13.	PROVISIONS	14
6.14.	AVANTAGES POSTERIEURS A L'EMPLOI CONSENTIS AUX SALARIES.....	14
6.15.	PAIEMENTS AU TITRE DE CONTRATS DE LOCATION.....	14
6.16.	IMPOTS.....	14
6.16.1.	Impôts sur les résultats.....	14
6.16.2.	Régime SIIC	15
6.17.	REVENUS LOCATIFS.....	15
6.18.	PRODUITS ET CHARGES LOCATIVES	15
6.19.	AUTRES PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES	15
6.20.	RESULTAT PAR ACTION.....	15
6.21.	SECTEURS OPERATIONNELS.....	16
6.22.	GESTION DES RISQUES.....	16
6.22.1.	Risque de marché	16
6.22.2.	Risque de contrepartie	16
6.22.3.	Risque de liquidité.....	16
6.22.4.	Risque de taux.....	16
6.22.5.	Risque de marché actions.....	16
6.22.6.	Gestion du risque de capital.....	16
7.	PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	17
8.	ACTIVITES DETENUES EN VUE DE LA VENTE	17
8.1.	DETAIL DES ACTIFS ET PASSIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE.....	17
8.2.	ETAT DU RESULTAT DES ACTIVITES DETENUES EN VUE DE LA VENTE.....	18
8.3.	ETAT DES FLUX DE TRESORERIE DES ACTIVITES DETENUES EN VUE DE LA VENTE.....	19
8.4.	DECONSOLIDATION DES ACTIFS ET PASSIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE CFI-IMAGE.....	20
8.5.	IMMEUBLES DE PLACEMENT (ACTIVITES DETENUES EN VUE DE LA VENTE).....	20
8.6.	VARIATION DES DETTES FINANCIERES (ACTIVITES DETENUES EN VUE DE LA VENTE)	21
8.7.	ENDETTEMENT FINANCIER NET (ACTIVITES DETENUES EN VUE DE LA VENTE).....	22

8.8.	INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES ET GESTION DU RISQUE DE TAUX D'INTERET (ACTIVITES DETENUES EN VUE DE LA VENTE).....	22
8.9.	AUTRES PASSIFS COURANTS (ACTIVITES DETENUES EN VUE DE LA VENTE).....	23
9.	ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE.....	23
10.	ACTIVITES POURSUIVIES.....	24
10.1.	AUTRES ACTIFS COURANTS.....	24
10.2.	COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL.....	24
10.3.	DIVIDENDE VERSE.....	24
10.4.	ACTIONS D'AUTOCONTROLE.....	24
10.5.	AUTRES PASSIFS COURANTS.....	25
10.6.	AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES.....	25
11.	RESULTAT PAR ACTION.....	25
11.1.	RESULTAT PAR ACTION DE L'EXERCICE 2012.....	25
11.2.	RESULTAT PAR ACTION DE L'EXERCICE 2011.....	26
12.	DETAIL DE CERTAINS POSTES DU TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE.....	26
13.	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE.....	26
14.	ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	26
15.	EFFECTIFS.....	27
16.	INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIEES.....	27
16.1.	TERMES ET CONDITIONS DES TRANSACTIONS AVEC LES SOCIETES LIEES.....	27
16.2.	TRANSACTIONS AVEC D'AUTRES PARTIES LIEES.....	28
	REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX.....	28
	COUVERTURE D'ASSURANCE.....	28

1. Informations générales

La Société *CFI – Compagnie Foncière Internationale* est une société dont l'objet social est l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location.

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

Les comptes consolidés couvrent la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012. Ils seront soumis pour approbation à l'Assemblée générale des actionnaires du 18 avril 2013.

2. Faits caractéristiques

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

Jusqu'à la date du 13 février 2012 le Groupe a consolidé la filiale CFI Image selon les dispositions de la norme IFRS 5 "Actifs non courants détenus en vue de la vente".

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

La perte de contrôle de cette société au sens d'IAS 27 est intervenue le 14 février 2012 du fait que le Groupe UGC a la possibilité d'exercer l'option d'achat des titres du 14 février 2012 au 30 juin 2014.

Par suite, les titres ne sont plus consolidés et sont inscrits à leur juste valeur dans la catégorie des actifs financiers disponibles à la vente. Ce changement de catégorie a généré une plus-value de déconsolidation à cette date dont le montant contribue au résultat global pour 1.079 milliers d'euros (Cf. § 8.4).

La juste valeur des titres au 13 février et au 31 décembre 2012 a été déterminée comme décrit dans la note 9.

La variation de valeur des titres CFI-Image entre le 14 février et le 31 décembre 2012 est enregistrée en capitaux propres et contribue au résultat global pour 5.497 milliers d'euros (Cf. § 9).

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

Les comptes consolidés couvrent la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration du 14 février 2013.

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^{er} janvier 2012. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission).

Les nouvelles normes, amendements et interprétations suivantes sont d'application obligatoire pour le Groupe au 31 décembre 2012:

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

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

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

- Amendement à IAS 19 « Avantages du personnel »
- Amendement à IAS 1 « Présentation des autres éléments du résultat global »
- IFRS 10 « Etats financiers consolidés »
- IFRS 11 « Partenariats »
- IFRS 12 « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités »

- IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur »
- IAS 28R (Révisée) « Participations dans des entreprises associées et co-entreprises »
- Amendement IAS 12 « Impôts différés : Recouvrement des actifs sous-jacents »
- IFRIC 20 « Frais de découverte engagés pendant la phase de production d'une mine à ciel ouvert »
- Amendements d'IFRS 7 « Instruments financiers : Informations à fournir - Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers »
- Amendements d'IAS 32 « Instruments financiers : Présentation - Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers »
- IAS 27 (Révisée) « Etats financiers individuels »
- IFRS 1 (Révisée) « Hyperinflation grave et suppression des dates d'application fermes pour les premiers adoptants »

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

- IFRS 9 « Instrument Financiers »
- Amendement à IFRS 1 « Prêts gouvernementaux »
- Amélioration des IFRS (2009-2011)
- Transition IFRS (Amendements IFRS 10, 11 ET 12)
- Entreprises d'investissement (Amendements IFRS 10, 12 et IAS 27)

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

4. Principes généraux d'évaluation et de préparation

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros.

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

5. Estimations et jugements

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

- la valorisation des immeubles de placement (Cf. § 6.6 et 8.5),
- la valeur de marché des instruments dérivés (Cf. § 6.12 et 8.8),
- l'évaluation des actifs disponibles à la vente (Cf. § 6.8 et 9).

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

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

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

6. Principes, règles et méthodes comptables

6.1. Méthodes de consolidation

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

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

6.2. Période de consolidation

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

La société CFI-Image n'est plus consolidée à compter du 14 février 2012 ; la période de consolidation de cette société est de 1,5 mois contre 12 mois pour la période de comparaison.

6.3. Présentation des états financiers

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

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

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

6.4. Opérations réciproques

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

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

6.5. Regroupements d'entreprises

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

6.6. Immeubles de placement (IAS 40)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.7. Créances clients et autres actifs courants

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

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

6.8. Actifs financiers

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

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

Les actifs disponibles à la vente sont évalués à la juste valeur et les variations de valeur sont enregistrées directement en capitaux propres. Toutefois, en présence d'ajustements de valeur négatifs, s'il existe des faits démontrant que l'actif a subi une perte, les ajustements cumulés de valeur directement transférés en capitaux propres sont repris en résultat. La catégorie des actifs disponibles à la vente inclut principalement les titres de participation non consolidés, dont CFI-Image pour laquelle le calcul de la juste valeur des titres est présenté en note 9. En l'absence d'un marché actif, ces actifs sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition. Les gains ou pertes nets provenant des actifs disponibles à la vente correspondent aux dividendes, pertes de valeur et transferts en résultat des ajustements de valeur en cas de cession.

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

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

6.9. Actifs et passifs détenus en vue de la vente

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

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

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

Le Groupe a appliqué les dispositions de la norme IFRS 5 à la filiale SCI Bordeaux Image.

La perte de contrôle de ces filiales s'entend au sens d'IAS 27 dès que le Groupe UGC aura la possibilité d'exercer l'option d'achat des titres. Cette option est exercable depuis le 14 février 2012 et jusqu'au 30 juin 2014 pour CFI Image et du 1^{er} janvier 2013 au 30 juin 2014 pour la SCI Bordeaux Image. Dès que l'option d'achat est exercable et tant que celle-ci n'est pas exercée, les sociétés ne sont plus consolidées et les titres sont inscrits à leur juste valeur dans la catégorie des actifs financiers disponibles à la vente.

Les modalités d'évaluations des titres CFI-Image sont présentés dans le paragraphe 9 « Actifs financiers disponibles à la vente ».

6.10. Capitaux propres

6.10.1. Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales

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

6.11. Passifs financiers

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

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

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

6.12. Juste valeur des produits dérivés actifs et passifs

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

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

Dans ce cas, la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est enregistrée par contrepartie des capitaux propres, la variation de juste valeur de la partie couverte de l'élément couvert

n'étant pas enregistré au bilan. La variation de valeur de la part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont repris en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

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

6.13. Provisions

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

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

6.14. Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés

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

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

6.15. Paiements au titre de contrats de location

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

6.16. Impôts

6.16.1. Impôts sur les résultats

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

Les impôts différés sont constatés selon la méthode du report variable sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales. Ils sont calculés selon la réglementation et les taux d'imposition qui ont été votés ou annoncés en date de clôture et compte tenu du statut fiscal de la société à la date d'arrêté des comptes. La Société est exonérée d'impôt car elle a opté pour le régime SIIC. Il n'y a donc aucun impôt différé comptabilisé au 31 décembre 2012.

6.16.2. Régime SIIC

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

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

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

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

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

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

6.17. Revenus locatifs

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

6.18. Produits et charges locatives

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

6.19. Autres produits et charges sur immeubles

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

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

6.20. Résultat par action

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

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

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

6.21. Secteurs opérationnels

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

6.22. Gestion des risques

6.22.1. Risque de marché

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

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

6.22.2. Risque de contrepartie

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

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

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

6.22.3. Risque de liquidité

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

6.22.4. Risque de taux

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

6.22.5. Risque de marché actions

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

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

6.22.6. Gestion du risque de capital

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

7. Périmètre de consolidation

Forme	Sociétés	N° SIREN	Pays	Siège social	% Détenion	% Intérêt (*)	Périodes prise en compte au 31.12.2012	Périodes prise en compte au 31.12.2011
SA	CFI	542 033 295	France	Paris	Mère	Mère	01/01/2012 au 31/12/2012	01/01/2011 au 31/12/2011
SAS	CFI Image	508 559 069	France	Paris	95,00%	95,00%	01/01/2012 au 13/02/2012	01/01/2011 au 31/12/2011
SCI	Bordeaux-Image	523 345 163	France	Paris	55,00%	55,00%	01/01/2012 au 31/12/2012	01/01/2011 au 31/12/2011

*Hors ORA

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

8. Activités détenues en vue de la vente

Les activités détenues en vue de la vente concernent l'activité de la SCI Bordeaux-Image sur 12 mois et celle de CFI Image pour la période du 1^{er} janvier au 13 février 2012.

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

Actifs détenus en vue de la vente (En milliers d'Euros)	Notes	Comptes consolidés 31.12.2012	Comptes consolidés 31.12.2011
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Immeubles de placement	8.5	15 300	232 840
Instruments financiers dérivés	8.8	1	21
Actifs d'impôts différés			
Autres actifs non courants			
Créances clients		282	4 413
Autres actifs courants		3	60
Trésorerie et équivalents de trésorerie		230	2 194
Total des actifs détenus en vue de la vente		15 816	239 528

Passifs relatifs aux actifs détenus en vue de la vente (En milliers d'Euros)	Notes	Comptes consolidés 31.12.2012	Comptes consolidés 31.12.2011
Part long terme obligations remboursables en actions (ORA)	8.6		4 086
Part à long terme des dettes financières	8.6	6 814	88 651
Provisions			
Impôts différés			
Instruments financiers dérivés	8.8		3 347
Autres passifs non courants			
Part court terme Obligations remboursables en actions (ORA)	8.6		1 962
Part à court terme des dettes financières	8.6	336	4 453
Dettes sur immobilisations			
Autres passifs courants	8.9	1 552	5 875
Total des passifs relatifs aux actifs détenus en vue de la vente		8 702	108 374

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

Etat du résultat des activités détenues en vue de la vente (En milliers d'euros)	31.12.2012 (*)	31.12.2011 (12 mois)
Revenus locatifs	2 582	14 260
Produits et charges locatives	22	121
Autres produits et charges sur immeubles		
Revenus nets des immeubles	2 604	14 381
Autres produits de l'activité		
Charges de personnel		
Charges externes	-44	-295
Impôts et taxes	36	-43
Dotations aux amortissements et provisions		
Autres produits et charges d'exploitation	-48	6
Résultat opérationnel courant	2 548	14 049
Résultat des cessions		
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	400	7 960
Résultat opérationnel	2 948	22 009
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	5	47
Coût de l'endettement financier brut	-735	-5 215
Coût de l'endettement financier net	-730	-5 168
Autres produits et charges financiers		
Charge ou produit d'impôt		
Résultat net des activités détenues en vue de la vente	2 219	16 841

(*) 1,5 mois CFI-Image et 12 mois SCI Bordeaux Image

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

Etat des flux de trésorerie des activités détenues en vue de la vente (En milliers d'euros)	31.12.2012 (*)	31.12.2011
Résultat net consolidé (y compris résultat des actionnaires minoritaires des sociétés)	2 219	16 842
Dotations nettes aux amortissements et provisions		
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	-380	-7 862
Charges calculées	19	250
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues		
Coût de l'endettement financier net	730	5 168
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)	2 588	14 398
Impôts courants (B)		
Variation du B.F.R. liée à l'activité (C)	2 600	266
Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D) = (A + B + C)	5 188	14 664
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Cessions d'immobilisations		
Acquisition d'immobilisations financières		
Diminution des immobilisations financières		7
Acquisitions de sociétés nettes de la trésorerie acquise		
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		-229
Autres flux liés aux opérations d'investissement		
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)		-222
Augmentation et réduction de capital		
Emission de titres donnant accès au capital de CFI Image		
Emission emprunt obligataire CFI Image		
Achats et reventes d'actions propres		
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)	-313	-2 614
Encaissements liés aux emprunts		
Remboursements d'emprunts et dettes financières	-1 228	-6 159
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers	-505	-5 206
Autres flux liés aux opérations de financement		-119
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)	-2 046	-14 098
Effet de la perte de contrôle sur la trésorerie (G)	-5 104	
Variation de la trésorerie nette (D + E + F + G)	3 142	344
Trésorerie ouverture	2 193	1 849
Trésorerie clôture	230	2 193

(*) 1,5 mois CFI-Image et 12 mois SCI Bordeaux Image

8.4. Déconsolidation des actifs et passifs détenus en vue de la vente CFI-Image

Incidence de la déconsolidation (En milliers d'Euros)	Notes	Montants au 13 février 2012	Part groupe	Part des minoritaires dans la société
Immeubles de placement	8.5	217 940		
Instruments financiers dérivés	8,8			
Actifs d'impôts différés				
Autres actifs non courants				
Créances clients		77		
Autres actifs courants		69		
Trésorerie et équivalents de trésorerie		5 105		
Total des actifs détenus en vue de la vente		223 190		
Part long terme obligations remboursables en actions (ORA)	8.6	-3 132		
Part à long terme des dettes financières	8.6	-81 519		
Instruments financiers dérivés	8.8	-3 561		
Part court terme Obligations remboursables en actions (ORA)	8.6	-1 913		
Part à court terme des dettes financières	8.6	-4 452		
Autres passifs courants		-2 881		
Total des passifs relatifs aux actifs détenus en vue de la vente		-97 460		
Montant net des actifs et passifs déconsolidés au 13 février 2012		125 730	66 013	59 718
Total juste valeur des titres détenus par CFI à la date du transfert dans la catégorie des actifs financiers disponibles à la vente	9	67 092	67 092	
Incidence de la déconsolidation sur les capitaux propres		-58 639	1 079	-59 718
- Dont résultat de déconsolidation imputé en capitaux propres part groupe (Part groupe des instruments financiers de couverture déconsolidés)			3 383	
- Dont résultat de déconsolidation imputé en résultat part groupe			-2 304	

Outre les actifs et les dettes de CFI-Image, les droits des minoritaires dans les capitaux propres de CFI-Image qui étaient calculés après remboursement théorique des obligations remboursables en actions, sont déconsolidés pour un montant de 59,7 millions d'euros.

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

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 31.12.12	Immeubles de placement 31.12.11
Valeur à l'ouverture	232 840	224 880
Déconsolidation	-217 940	
Variation de juste valeur	400	7 960
Valeur à la clôture	15 300	232 840

Au 31 décembre 2012, la valeur de marché expertisée par CB Richard Ellis, ressort à 15,3 M€ pour les biens immobiliers de la SCI Bordeaux Image. Cette évaluation, fondée sur la méthode de l'actualisation des cash-flows futurs retenue par l'expert indépendant, s'appuie sur le profil du portefeuille résultant des accords avec le preneur, en particulier la signature, concomitamment à l'acquisition, de baux de type « investisseur » pour une durée ferme de douze ans.

La juste valeur retenue au 13 février 2012, date de déconsolidation de la société CFI-Image, est similaire à celle retenue au 31 décembre 2011 compte tenu de la proximité des deux dates.

Le taux moyen d'actualisation retenu pour l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement est de

6,5 %. La sensibilité de la valeur à une variation de +/-0,50% du taux d'actualisation (méthode par DCF) est de +/- 4,25% sur la valeur vénale du portefeuille détenu par SCI Bordeaux-Image.

Les loyers minimaux à recevoir par la SCI Bordeaux-Image se ventilent comme suit :

(En milliers d'euros)	A moins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinq ans	Total
Loyers minimaux à recevoir	936	3 745	3 980	8 661

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

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2011	Augmentation	Diminution	Virements poste à poste	Déconsolidation	Montant au 31.12.2012
ORA (Part dette long terme)	4 086			-953	-3 133	
Emprunts	89 188			-336	-82 028	6 824
Frais d'émission emprunt (a)	-537			19	506	-12
Location-financement						
Dettes financières à long et moyen terme	88 651			-317	-81 520	6 812
ORA (Part dette court terme)	1 825		-892	953	-1 886	
Intérêts courus sur ORA	138	27	-138		-27	
ORA (Part dette court terme)	1 963	27	-1 030	953	-1 913	
Emprunts	4 452		-336	336	-4 116	336
Location-financement						
Intérêts courus emprunts		336			-336	
Concours bancaires						
Intérêts courus concours bancaires	1	1	-1			1
Dettes financières à court terme	4 453	337	-337	336	-4 452	337
Total dettes financières brutes	99 153	364	-1 367	19	-91 017	7 150

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

Dans le cadre du financement des acquisitions réalisées en 2009, la société 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. Cet emprunt obligataire est déconsolidé le 13 février 2012.

La société 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 €. Cet emprunt est déconsolidé le 13 février 2012.

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

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

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

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Dette financière brute	7 150	99 152
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-230	-2 194
Endettement financier net	6 920	96 958

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

Les sociétés CFI-Image et SCI Bordeaux Image utilisent des instruments dérivés pour gérer et réduire leur exposition nette aux fluctuations des taux d'intérêt.

La société CFI-Image a conclu un swap d'intérêt taux fixe contre taux variable portant sur un montant initial de 98 millions d'euros dont la variation de juste valeur se présente comme suit jusqu'à la date de déconsolidation :

(En milliers d'euros)	Juste valeur à l'ouverture	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	Juste valeur au 13 février 2012
Swaps de taux, payeur fixe CFI Image	-3 347		-215	-3 561
Total instruments de couverture de flux de trésorerie	-3 347		-215	-3 561

La société SCI Bordeaux Image a conclu un CAP d'intérêt taux fixe contre taux variable portant sur un montant initial de 7,7 millions d'euros à effet du 31 mars 2011 dont la variation de juste valeur est la suivante sur l'exercice :

(En milliers d'euros)	Juste valeur à l'ouverture	Prime payé	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	Juste valeur à la clôture
CAP Bordeaux Image	21		-20		1
Total instruments de couverture de flux de trésorerie	21		-20		1

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

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

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

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

(En euros)	Montant au 31.12.2012	Montant au 31.12.2011
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	13	187
Dettes fiscales	48	726
Dettes sociales		
Dettes envers CFI		
Dettes envers le Groupe UGC	1 255	1 255
Dividende à payer		
Autres dettes courantes		22
Produits constatés d'avance	236	3 684
Total autres passifs courants	1 552	5 874

9. Actifs financiers disponibles à la vente

(En milliers d'euros)	Juste valeur à l'ouverture	Valeur d'entrée des titres déconsolidés	Variation de juste valeur en capitaux propres	Juste valeur à la clôture
Titres CFI Image		67 092	5 497	72 589
Actifs financiers disponibles à la vente		67 092	5 497	72 589

La juste valeur des titres CFI-Image a été déterminée sur la base de l'actif net réévalué (ANR) par titre. Cette juste valeur est déterminée sur les bases de données observables pour l'actif ou le passif (Juste valeur de niveau 2).

L'ANR correspond à la valeur des capitaux propres sociaux après réévaluation des immeubles de placements et des instruments financiers à la juste valeur, augmentée du montant des obligations remboursables en actions (ORA).

L'ANR par titre correspond à cette base divisée par un total représentant le nombre de titres composant le capital social augmenté du nombre de titres qui seraient créés à partir du remboursement des ORA. 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 et la juste valeur inscrite dans le poste "actifs financiers disponibles à la vente" correspond en conséquence à 51 % de l'ANR.

Pour le calcul de l'ANR, la valeur de marché des immeubles de placement portés par CFI-Image a été expertisée par CB Richard Ellis. Une dégradation de l'environnement économique est susceptible d'affecter cette valeur de marché et, par voie de conséquence, la valeur des titres CFI-Image détenus par CFI. Le tableau ci-après donne la sensibilité de la valeur des titres CFI-Image disponibles à la vente suivant différents scénarii de stress :

Stress sur la valeur du portefeuille d'actifs détenus par CFI Image	Impact sur la valeur des titres CFI Image détenus par CFI (En milliers d'€)	Impact (en %)
-2%	-2 289	-3,2%
-5%	-5 722	-7,9%

10. Activités poursuivies

10.1. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2012	Valeur brute au 31.12.2011
Créances sur les sociétés disponibles à la vente		
Créances fiscales et sociales	56	68
Autres créances d'exploitation		
Charges constatées d'avance	16	15
Total autres actifs courants	72	83

10.2. Composition du capital social

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

10.3. Dividende versé

L'assemblée générale mixte du 19 avril 2012 a décidé la distribution d'un dividende de 2,24 € par action au titre de l'exercice 2011, mis en paiement le 25 juillet 2012.

Le Conseil d'administration du 20 juillet 2012 a décidé la distribution d'un acompte sur dividende de 1 € par action, soit un montant global de 854 224€.

10.4. Actions d'autocontrôle

(En milliers d'euros)	Montant à la clôture	Montant à l'ouverture	Variation	Résultat net de cession
Coût d'acquisition	51	68	-18	8
Nombre de titres d'autocontrôle	1 076	1 545	-469	

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.

10.5. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2012	Valeur brute au 31.12.2011
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	94	105
Dettes fiscales	13	15
Dettes sociales	40	40
Dettes envers CFI		
Dettes envers le Groupe UGC		
Dividende à payer	2	4
Autres dettes d'exploitation	33	41
Produits constatés d'avance		
Total autres passifs courants	182	205

10.6. Autres produits et charges financières

Les autres produits et charges financières enregistrent un produit de 2.856 milliers d'euros correspondant au dividende reçu par CFI de la société CFI-Image postérieurement à sa déconsolidation.

11. Résultat par action

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

11.1. Résultat par action de l'exercice 2012

Ventilation du résultat par action entre : Activités poursuivies et activités détenues en vue de la vente	Résultat net de l'ensemble consolidé	Résultat des activités détenues en vue de la vente	Résultat de déconsolidation	Résultat des activités poursuivies
Résultat 2012	2 269	2 219	-2 304	2 354
Dont part des actionnaires de CFI (A)	1 283	1 232	-2 304	2 354
Dont part revenant aux actionnaires minoritaires des sociétés	987	987		
Nombre d'actions	854 224	854 224	854 224	854 224
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	-1 196	-1 196	-1 196	-1 196
Nombre d'actions pondéré (B)	853 028	853 028	853 028	853 028
Résultat par action en euros (Part des actionnaires de CFI) (A/B)	1,50	1,44	-2,70	2,76
Résultat dilué par action (Part des actionnaires de CFI)	1,50	1,44	-2,70	2,76

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

11.2. Résultat par action de l'exercice 2011

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

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

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Trésorerie et équivalent de trésorerie	242	463
Concours bancaires et intérêts courus		
Trésorerie des activités poursuivies	242	463
Trésorerie et équivalent de trésorerie	230	2 194
Concours bancaires et intérêts courus		-1
Trésorerie des activités détenues en vue de la vente	230	2 193
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	472	2 656

13. Evènements postérieurs à la clôture

La période d'exercice de l'option d'achat consentie à UGC sur les titres de la filiale SCI Bordeaux Image est ouverte depuis le 1er janvier 2013. Par suite, cette filiale sera déconsolidée le 1^{er} janvier 2013.

14. Engagements hors bilan

Engagements reçus :

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

Engagements donnés :

- En garantie de l'emprunt bancaire de 98.000.000 € en principal, CFI a donné en nantissement les actions de sa filiale CFI-Image.

- 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 :
 - pour CFI Image : du 14/02/2012 au 14/02/2014 dans le cas où cela ne remet pas en cause le régime SIIC et du 15/02/2014 au 30/06/2014 sans condition
 - pour la SCI Bordeaux Image du 01/01/2013 au 30/06/2014 ;
- à tout moment en cas de changement de contrôle de CFI ;
- à un prix qui sera le montant le plus élevé entre l'Actif Net Réévalué expertisé ou un prix assurant à CFI un taux de rendement interne sur son investissement de 22% à 25%, selon le cas et la date d'exercice.

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

15. Effectifs

Effectifs	Cadres	Non cadres	Total
Total des effectifs	1		1

16. Informations relatives aux parties liées

16.1. Termes et conditions des transactions avec les sociétés liées

Les parties liées sont :

- Yellow Grafton SC et sa société mère Perella Weinberg Real Estate Fund I holding SARL (PWREF I Holding SARL) dont les sièges sociaux sont au Luxembourg. Le montant des prestations de cette dernière a représenté une charge de 50 milliers d'euros au titre de la période.
- Le groupe UGC :
 - En sa qualité d'actionnaire, les relations avec ce groupe sont transcrites et commentées dans les comptes consolidés (Cf. § 14).
 - En sa qualité de locataire ce groupe a conclu des baux de type « investisseur » pour une durée ferme de douze ans
 - En sa qualité de porteur d'obligations le contrat obligataire comporte les principales dispositions suivantes :

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 obligations viennent à échéance le 31 décembre 2023.

Les obligations sont notamment remboursables :

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

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

Ce coupon est toutefois :

- limité à un coupon maximum égal au moins élevé des deux montants suivants :
 - 6% de la valeur nominale de l'obligation par période d'intérêt semestriel,
 - 55% du montant du résultat net comptable par action, avant comptabilisation du coupon.
 - au moins égal à un coupon minimum de 0.75% par semestre de la valeur nominale de l'obligation.
- La SCI Bordeaux-Image a couvert son besoin de financement en fonds propres, par des prêts d'associés non rémunérés.

16.2. Transactions avec d'autres parties liées

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

Rémunération des mandataires sociaux

Avantages dirigeants (En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Rémunération brute	150	151
Rémunération variable		
Jetons de présence	32	40
Avantages postérieurs à l'emploi		
Rémunération globale	182	191

Couverture d'assurance

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



COMPAGNIE
FONCIÈRE
INTERNATIONALE

Société anonyme au capital de 25 626 720 Euros

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

Comptes annuels au 31 décembre 2012

Du 01 janvier 2012 au 31 décembre 2012

I - Bilan au 31 décembre 2012

ACTIF <i>(En milliers d'euros)</i>	31.12.2012			31.12.2011
	Brut	Amortissements & dépréciations	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles (3)				
Concessions, brevets et droits similaires	1	1		
Immobilisations corporelles (3)				
Autres immobilisations corporelles	4	4		
Immobilisations financières (4)				
Participations	29 657		29 657	29 657
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	6		6	5
Total actif immobilisé	29 668	5	29 663	29 662
ACTIF CIRCULANT				
Créances clients	68		68	71
Autres créances (5)	56		56	68
Avances et acomptes versés				
Valeurs mobilières de placement (6)	265	1	264	495
Disponibilités (7)	29		29	32
Charges constatées d'avance	16		16	15
Total actif circulant	434	1	433	681
TOTAL GENERAL	30 102	6	30 096	30 343

PASSIF (En milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
CAPITAUX PROPRES		
Capital social	25 627	25 627
Prime de fusion	36	43
Réserve légale	2 563	2 563
Autres réserves		
Report à nouveau (8-9)	3	1
Acompte sur dividendes (8-9)	-854	
Résultat de l'exercice	2 539	1 904
Total capitaux propres (8-9)	29 914	30 138
Provisions pour risques et charges		
DETTES		
Emprunts et dettes auprès des éta de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés (5)	94	105
Dettes fiscales et sociales (5)	56	60
Autres dettes (5)	32	40
Produits constatés d'avance		
Total dettes	182	205
TOTAL GENERAL	30 096	30 343

II - Compte de résultat au 31 décembre 2012

<i>En milliers d'Euros</i>	31.12.2012	31.12.2011
Produits d'exploitation		
Production vendue de services	109	109
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	109	109
Reprises sur amortissements et provisions		
Autres produits		1
Total des produits d'exploitation	109	110
Charges d'exploitation		
Autres achats et charges externes	334	367
Impôts, taxes et versements assimilés	23	24
Salaires et traitements	150	151
Charges sociales	75	75
Dotations aux amortissements sur immobilisations		1
Autres charges	32	41
Total des charges d'exploitation (10)	614	659
RESULTAT D'EXPLOITATION	-505	-549
Produits financiers		
Produits financiers de participation	3 028	2 440
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprise sur provisions et transferts de charges	2	1
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	16	14
Total des produits financiers (11)	3 046	2 455
Charges financières		
Dotations financières aux amortissements et provisions		2
Intérêts et charges assimilées		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	2	
Différences négatives de change		
Total des charges financières (12)	2	2
RESULTAT FINANCIER	3 044	2 453
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	2 539	1 904
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises provisions et transferts de charges		
Total des produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles		
RESULTAT EXCEPTIONNEL		
Charge (produit) d'impôt sur les bénéfices		
RESULTAT NET	2 539	1 904
Résultat net par action (en euros)	2.98	2.23

III - Tableau des flux de trésorerie

	31.12.2012	31.12.2011
<u>OPERATIONS D'EXPLOITATION</u>		
Résultat net	2 539	1 904
Amortissements et provisions	-1	2
Résultat sur cessions d'actif immobilisé		
Capacité d'autofinancement	2 538	1 906
Clients et comptes rattachés	3	68
Fournisseurs	-10	14
Autres actifs et passifs d'exploitation	-1	58
Variation des besoins d'exploitation	-8	140
Flux de trésorerie d'exploitation	2 530	2 046
<u>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</u>		
Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Encaissements résultant de la cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations financières		- 1
Encaissements résultant de la cession d'immobilisations financières, nets d'impôts		
Variation des prêts		
Variation de périmètre sur la trésorerie		
Flux de trésorerie d'investissement		- 1
<u>OPERATIONS DE FINANCEMENT</u>		
variation des comptes consentis et des emprunts et autres dettes financières		
Coûts dividendes versés	- 2 765	- 1 562
Flux de trésorerie de financement	- 2 765	- 1 562
Variation de trésorerie	-235	483
Variation des placements à court terme	-231	402
Variation du disponible	-4	81
Variation des concours bancaires à court terme		
Variation de trésorerie	-235	483
Trésorerie d'ouverture	527	44
Trésorerie de clôture	292	527
Variation de trésorerie	-235	483

CFI – Compagnie Foncière Internationale**ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX****Période du 01 janvier 2012 au 31 décembre 2012**

La présente annexe concerne les comptes de l'exercice du 01 janvier 2012 au 31 décembre 2012.

Le total du bilan est arrêté au montant de 30 095 670 euros.

Les capitaux propres s'élèvent à 29 913 555 euros.

Le résultat de l'exercice s'établit à 2 539 246 euros.

1.- Faits caractéristiques

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

Ce dernier a enregistré une progression de ses revenus de +2,52% essentiellement due à l'indexation (l'ILC pour les loyers de CFI-Image au 01/01/2012 ; l'indexation contractuelle de 2,0% au 1/07/2011 pour l'UGC Bordeaux) et un accroissement de sa valeur de marché expertisée de + 3% à 239 710 Milliers €.

La Société a par ailleurs distribué, fin juillet 2012, un dividende de 2,24€ par action au titre de l'exercice 2011, soit un montant de 1.913.461,76€ et versé un acompte de 1€ par action, soit une distribution de 854 224€, au titre de l'exercice 2012.

2.- Règles et méthodes comptables

Les comptes de la société sont établis conformément aux dispositions du plan comptable général. Ils sont présentés selon les mêmes règles et méthodes comptables que celles de l'exercice précédent.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les informations chiffrées sont exprimées en milliers d'euros.

2.1.- Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations incorporelles et corporelles comprennent un logiciel amorti sur 1 an, du matériel informatique amorti sur une durée de 2 à 5 ans.

2.2.- Titres de participation

Les titres de participation sont évalués à leur prix de revient, une provision est constituée si la valeur d'utilité lui est inférieure. La valeur d'utilité est déterminée sur la base des capitaux propres réévalués de la filiale.

2.3.- Créances

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

2.4.- Valeurs mobilières de placement

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

2.5.- Provisions pour charges

Les provisions pour charges sont constituées dès lors que la charge est probable, peut-être raisonnablement estimée et a fait l'objet d'un engagement vis-à-vis d'un tiers.

NOTES SUR LE BILAN

3.- Immobilisations incorporelles et corporelles

Etat des valeurs brutes

Rubriques	Ouverture	Acquisitions	Ventilation des diminutions		Clôture
			Cessions	Mise au Rebut	
Immobilisations incorporelles . Logiciels	1				1
Immobilisations corporelles . Autres	4				4
Total	4				4
Total général	5				5

Etat des amortissements

Rubriques	Ouverture	Ventilation des dotations		Ventilation des diminutions		Clôture
		Sur éléments amortis selon mode linéaire	Sur éléments amortis de manière exceptionnelle	Eléments cédés	Eléments mis au rebut	
Immobilisations incorporelles . Logiciels	1					1
Immobilisations corporelles . Autres	4					4
Total général	5					5

Valeurs nettes

Rubriques	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
Immobilisations incorporelles			
. Logiciels	1	1	0
Immobilisations corporelles			
. Autres	4	4	0
Total	4	4	0
Total général	5	5	0

4.- Immobilisations financières

Rubriques	Ouverture	Acquisitions	Cession	Clôture
Immobilisations financières				
. Participations	29 657			29 657
. Autres titres immobilisés				
. Prêts				
. Autres immobilisations financières	5	1		6
Total	29 662	1		29 663

5.- Etat des échéances des créances et des dettes

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

Tableau des créances relatives aux entreprises liées :

	Total	Clients	à 1 an au plus	à plus d'un an et 5 an au plus	A plus de 5 ans
CFI Image	60	60	60		
SCI Bordeaux-Image	8	8	8		
Total	68	68	68		

Créances :

L'essentiel de ce poste est constitué de TVA récupérable pour 49 K€ et de réduction d'impôt à hauteur de 7 K€.

6.- Valeurs mobilières de placement

	Valeur nette au bilan	Valeur du marché au 31 décembre 2012
Actions propres	51	50
Autres valeurs mobilières de placement (sicav monétaires)	213	214
Total	264	264

Au 31 décembre 2012, 1 076 actions d'autocontrôle représentant moins de 0,20% du capital, sont détenues dans le cadre du contrat de liquidité confié à CA Cheuvreux.

Durant l'exercice, les mouvements sur ses actions d'autocontrôle ont porté sur 1 013 achats et 1 482 ventes.

Les autres valeurs mobilières de placement sont constituées à hauteur de 57 K€ de la trésorerie affectée au contrat de liquidité qui est placée en SICAV monétaires détenues chez Crédit agricole CIB et à hauteur de 156 K€ en SICAV monétaires détenues également chez Crédit agricole CIB.

7.- Disponibilités

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

8.- Capital

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

9.- Variation des capitaux propres

Rubriques	Ouverture	Affectation du résultat 31/12/11	affectation de l'AG du 19/04/2012		Affectation du PV du CA du 20/07/2012	Résultat exercice 31/12/12	Clôture
			Virt RàN à autres réserves	Prélevé pour distribution			
Capital social Prime de fusion	25 627 43	-7					25 627 36
Réserves :							
Réserve légale	2 563						2 563
Autres réserves							
Report à nouveau et acompte sur dividende (1)	1	1 911		- 1 909	-854		- 851
Résultat	1 904	- 1 904				2 539	2 539
	30 138	0		- 1 909	-854	2 539	29 914

(1) Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2011 après apurement du report à nouveau a été distribué à hauteur de 1 911€ conformément à la décision de l'Assemblée générale mixte du 19 avril 2012.

Le Conseil d'administration du 20 juillet 2012 a décidé la distribution d'un acompte sur dividende de 1 € par action, soit un montant global de 854 224€.

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

Elles comprennent principalement :

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

11.- Produits financiers

	Exercice clos au 31.12.2012		Exercice clos au 31.12.2011
	total	dont entreprises liées	
Produits financiers de participation	3 028	3 028	2 440
Autres intérêts et produits assimilés	0		0
Reprises sur provisions financières	2		1
Produits nets sur cessions de VMP	16		14
Total	3 046	3 028	2 455

Les produits financiers (3 028 milliers d'euros) correspondent au solde du dividende de l'exercice clos le 31 décembre 2011 de CFI-Image à hauteur de 1 315 K€, à l'acompte sur dividende perçu le 23/07/2012 d'un montant de 1 541 K€, au solde du dividende de l'exercice clos le 31 décembre 2011 de la SCI Bordeaux-Image à hauteur de 79 K€ et à l'acompte sur dividende perçu le 23/07/2012 d'un montant de 93 K€ de la SCI Bordeaux-Image.

12.- Charges financières

	Exercice clos au 31.12.2012		Exercice clos au 31.12.11
	total	dont entreprises liées	
Dotations financières aux amortissements et provisions			2
Intérêts et charges assimilées			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	2		1
Différences négatives de change			
Total	2		3

13.- Impôts sur les bénéfices

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

Ventilation du résultat après impôt

	Exercice clos au 31.12.2012			Exercice clos au 31.12.2011		
	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat après impôt	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat après impôt
Exploitation	- 505		- 505	- 549		- 549
Financier	3 044		3 044	2 453		2 453
Exceptionnel						
Total	2 539		2 539	1 904		1 904

L'allègement de la dette future d'impôt qui correspond à la différence entre la valeur comptable et la valeur de marché des SICAV (voir note 6) n'est pas significatif. Il n'y a pas d'accroissement futur de la dette d'impôt.

14. Entreprises liées

Tableau des produits relatifs aux entreprises liées :

	Total	Production vendue	Dividendes
CFI-Image	2 956	100	2 856
SCI Bordeaux-Image	182	10	172
Total	3 138	110	3 028

15. Transactions avec les parties liées

A la clôture de l'exercice 2012, il n'existe aucune transaction avec des parties liées au sens du règlement ANC 2010-02

AUTRES INFORMATIONS

16.- Engagements financiers

Au 31 décembre 2012, la Société a pour seuls engagements donnés :

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

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

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

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

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

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

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

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

17.- Effectifs

Au 31 décembre 2012 il n'y a pas de salarié.

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

Les jetons de présence comptabilisés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 s'élèvent à 32 250 euros.

Le montant des rémunérations brutes versées au mandataire social s'est élevé à 176 500 €.

19.- Société mère

La société Yellow Grafton SC dont le siège social est situé au Luxembourg détient au 31 décembre 2012 59,7% du capital.

20.- Tableau des filiales et participations.

Filiales et participations :	Capital Social	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Valeur comptable nette des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS										
1.Filiales (plus 50% du capital détenu)										
CFI-Image 72 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS SIREN : 508559069	20 426	22 686	95 %	28 123	28 123	0	0	13 809	3 404	2 856
SCI Bordeaux- Image 72 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS SIREN : 523345163	0.1	258	55 %			1 534		983	371	172
Total	20 426	22 944		28 123	28 123	1 534	0	14 792	3 775	3 028

21.- Evènements postérieurs à l'exercice

La période d'exercice de l'option d'achat consentie à UGC sur les titres de la filiale SCI Bordeaux Image est ouverte depuis le 1er janvier 2013. Par suite, cette filiale sera déconsolidée le 1er janvier 2013.

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

Après imputation du report à nouveau de 3 110.40€, le résultat distribuable ressort à 2 542 356.39€.

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 2 542 356€. Cette obligation doit être satisfaite au plus tard le 31/12/2013.

Il sera proposé à l'Assemblée générale du 17 avril 2013 après prélèvement de 3 231.13€ sur la prime d'émission, de distribuer un dividende de 2.98€ par action soit un montant total de 2 545 587.52€. Déduction faite de l'acompte déjà versé en 2012 de 854 224€, le solde du dividende à mettre en paiement, s'élèvera à 1 691 363.52€.

23.- Inventaire des valeurs mobilières de placement au 31 décembre 2012**23.1 CFI – Contrat de liquidité****LISTE DES PLACEMENTS CONTRAT DE LIQUIDITE AU 31 DECEMBRE 2012**

Nombre	désignation	valeur d'achat	valeur comptable	valeur liquidative au 31/12/2012	valeur liquidative au 31/12/2012	PLUS VALUE/MOINS VALUE LATENTE
1	CASAM ETF EONIA	1 399,04	1 399,04	1 402,77	1 402,77	3,73
1	CASAM ETF EONIA	1 399,34	1 399,34	1 402,77	1 402,77	3,43
1	CASAM ETF EONIA	1 399,90	1 399,90	1 402,77	1 402,77	2,87
1	CASAM ETF EONIA	1 400,09	1 400,09	1 402,77	1 402,77	2,68
2	CASAM ETF EONIA	1 401,23	2 802,45	1 402,77	2 805,53	3,08
3	CASAM ETF EONIA	1 401,56	4 204,68	1 402,77	4 208,30	3,62
1	CASAM ETF EONIA	1 401,57	1 401,57	1 402,77	1 402,77	1,20
2	CASAM ETF EONIA	1 401,79	2 803,57	1 402,77	2 805,53	1,96
1	CASAM ETF EONIA	1 401,67	1 401,67	1 402,77	1 402,77	1,10
1	CASAM ETF EONIA	1 401,80	1 401,80	1 402,77	1 402,77	0,97
2	CASAM ETF EONIA	1 401,96	2 803,91	1 402,77	2 805,53	1,62
2	CASAM ETF EONIA	1 402,51	2 805,02	1 402,77	2 805,53	0,51
1	CASAM ETF EONIA	1 402,52	1 402,52	1 402,77	1 402,77	0,25
1	CASAM ETF	1 402,55	1 402,55	1 402,77	1 402,77	0,22

1	EONIA CASAM ETF	1 402,61	1 402,61	1 402,77	1 402,77	0,16
1	EONIA CASAM ETF	1 402,62	1 402,62	1 402,77	1 402,77	0,15
9	EONIA CASAM ETF	1 402,62	12 623,54	1 402,77	12 624,89	1,36
1	EONIA CASAM ETF	1 402,64	1 402,64	1 402,77	1 402,77	0,13
8	EONIA CASAM ETF	1 402,66	11 221,24	1 402,77	11 222,13	0,89
1	EONIA	1 402,76	<u>1 402,76</u>	1 402,77	<u>1 402,77</u>	<u>0,01</u>
			57 483,47		57 513,41	29,94

TITRES CFI AUTODETENUS AU 31 DECEMBRE 2012

Nombre	désignation	valeur d'achat moyen	valeur comptable	valeur liquidative au 31/12/2012	valeur liquidative au 31/12/2012	PLUS VALUE/MOINS VALUE LATENTE
1076	CFI	47,17	50 755,03	46,50	50 034,00	-721,03

23.2 CFI**LISTE DES PLACEMENTS AU 31 DECEMBRE 2012**

Nombre	désignation	valeur d'achat	valeur comptable	valeur liquidative au 31/12/2012	valeur liquidative au 31/12/2012	PLUS VALUE/MOINS VALUE LATENTE
15	CA MONE CASH 3D	10 407,89	156 118,35	10 408,46	156 126,90	8,55



COMPAGNIE
FONCIÈRE
INTERNATIONALE

RAPPORT DE GESTION 2012

(Exercice clos le 31 décembre 2012)

CFI-Compagnie Foncière Internationale

72, Rue du Faubourg Saint-Honoré

75008 PARIS

542 033 295 R.C.S. PARIS

TEL. : 01 40 07 81 03 – FAX : 01 40 07 85 12 – www.cfi-france.com

Conseil d'Administration

M. Alain BENON - *Président*

M. Olivier LAVIGNE DELVILLE

M. Emmanuel RODOCANACHI

M. Vincent ROUGET

Mme Catherine SEJOURNANT

Commissaires aux Comptes

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

Représenté par M. Alain AUVRAY, *Titulaire*

ERNST & YOUNG et Autres

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

M. Arnaud DIEUMEGARD, *Suppléant*

AUDITEX

Représenté par M. Pierre JOUANNE, *Suppléant*

Direction

M. Alain BENON, *Président-Directeur Général*

Rapport du Conseil d'Administration
à l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires
du 18 avril 2013

Exercice clos le 31 décembre 2012

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 2012 au 31 décembre 2012,
- 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 18 avril 2013.

I. ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

1- Le marché de l'investissement immobilier d'entreprise

Sur l'ensemble de l'année 2012, 14,5 Md€ d'engagements en immobilier d'entreprise ont été recensés, essentiellement sur de grandes transactions (38 opérations supérieures à 100M€ ont représenté 53% des volumes). Le recul est, de ce fait, limité à -10% en volume par rapport à l'année 2011 mais ce chiffre masque une chute du nombre de transactions.

Le marché est en effet resté difficile en raison d'un contexte macro économique, incluant l'accès au crédit, fortement détérioré ; en conséquence de quoi, il est demeuré étroit et limité aux actifs « *core* » les plus sécurisés, ceux-ci ayant enregistré une nouvelle baisse des rendements. Dans ce contexte, les commerces de centre-ville et les bureaux parisiens, par leurs qualités « défensives », ont focalisé l'attention des acquéreurs.

A l'inverse, le retour à la liquidité se fait toujours attendre sur le marché des actifs secondaires, confrontés à un net élargissement de la fourchette des taux, à une dégradation des valeurs locatives et à un gel des financements bancaires.

Les institutionnels notamment internationaux, ont dominé ce marché et particulièrement celui des grandes transactions : 87% de celles supérieures à 200M€ ont été réalisées par ces acteurs au premier rang desquels, les fonds souverains, friands de « *trophy buildings* ». Assureurs et SCPI ont animé les autres segments du marché, tandis que les foncières SIIC et fonds d'investissement ont une nouvelle fois été désinvestisseurs nets.

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

A cet égard l'année 2012 un contexte marqué par un bon niveau d'activité pour la profession (3^e année consécutive au dessus de 200 millions d'entrées), l'inflexion à la baisse de la fréquentation et des chiffres d'affaires des opérateurs étant dû à un effet-base (après le niveau historique atteint en 2011) et à l'absence de film « *blockbuster* » en 2012.

2- Mise en paiement, fin juillet 2012, d'un dividende de 2,24 € par action et d'un acompte sur dividende de 1€ par action

S'agissant des comptes sociaux, l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2012 a affecté le bénéfice distribuable, majoré d'un montant de 7.189,23 € prélevé sur la prime d'émission, soit un total de 1.913.461,76 €, en totalité au versement du dividende.

Le montant de cette distribution correspond à un dividende de 2,24€ par action. Ce dividende a été versé le 30 juillet 2012.

En outre, le conseil d'administration du même jour a décidé de verser un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2012 de 1euro par action, qui a été payé le 31 juillet 2012.

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

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

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

Le conseil d'administration du 19 avril 2012, de son côté, a notamment adopté le descriptif du programme de rachat d'actions propres et renouvelé le contrat de liquidité conclu avec CA-Chevreaux SA.

4- Renouvellement d'administrateurs

L'Assemblée Générale Mixte du 19 avril a ratifié la nomination de M. Olivier Lavigne Delville en qualité d'administrateur en remplacement de M. Daniel Rigny, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de ce dernier, soit jusqu'à l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2014.

5- Renouvellement et nominations de commissaires aux comptes

Elle a par ailleurs renouvelé le mandat du cabinet ACE-Auditeurs et Conseils d'Entreprise et nommé le cabinet Ernst & Young et Autres, en qualité de co commissaires aux comptes titulaires pour une durée de six exercices expirant à la date de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Parallèlement, elle a renouvelé les mandats de M. Arnaud Dieumegard et du cabinet Auditex en qualité de co commissaires aux comptes suppléants, pour la même durée.

6 - Evènements postérieurs à la clôture

La période d'exercice de l'option d'achat consentie à UGC sur les titres de la filiale SCI-Bordeaux Image est ouverte depuis le 1er janvier 2013. La note 6.9 de l'annexe aux comptes consolidés décrit les impacts comptables de l'exercice éventuel de cette option ainsi sur celle portant sur les titres CFI-Image

II- LE PATRIMOINE

1- Données-clés :

Les treize cinémas totalisent :

- nombre de m2 : 81 891 m2 environ
- nombre d'écrans : 150
- nombre de fauteuils : 30 191
- nombre d'entrées payantes en 2012 : 11,8 millions (-6%)
- chiffre d'affaires global : 94 216 millions€ (-3%)

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^{er} juillet 2010 pour l'UGC Bordeaux). A l'échéance, le preneur bénéficiera d'une clause de renouvellement pour une période de neuf ans dont six fermes, sur la base du loyer en place à cette date.

Le loyer comporte un montant fixe garanti, indexé sur l'ILC depuis le 1^{er} janvier 2012 pour CFI et à compter du 1^{er} juillet 2013 pour UGC Bordeaux.

3-Loyers

Ce portefeuille générera sur l'exercice 2013 un revenu locatif net total de 15,19 millions € (dont loyers : 15,06M€)

III- LES COMPTES

Les comptes consolidés couvrent la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012.

1- Comptes consolidés

Déconsolidation de la filiale CFI Image en application de la norme IAS 27

L'option d'achat consentie à UGC sur les titres de la principale filiale, CFI-Image, est exerçable depuis le 14/02/2012(1). Cette « perte de contrôle » au sens de l'IAS 27, a conduit à déconsolider cette filiale à cette date, de sorte que les comptes de l'exercice reflètent deux périodes successives:

- la première, où CFI- Image n'est consolidée que sur 1,5 mois son activité étant enregistrée au compte de résultat;

- la seconde où, hormis SCI Bordeaux Image qui a continué d'être consolidée, n'apparaissent plus à l'actif de la société-mère que les titres de CFI Image inscrits à leur juste valeur en tant « *qu'actifs financiers disponibles à la vente* », tandis qu'au passif ne figure plus la dette obligataire et bancaire. La variation de la juste valeur des immeubles de CFI-Image est en outre enregistrée directement en fonds propres.

En conséquence de ce reclassement comptable intervenu en cours d'exercice, la présentation des chiffres-clés a été adaptée pour se focaliser sur les agrégats significatifs en termes de performance et de comparabilité.

Au cours de l'exercice 2012, les revenus locatifs, qui ont bénéficié de l'effet positif de l'indexation contractuelle de + 2,56% au 1^{er} janvier pour CFI Image (et de+2,0% au 1^{er} juillet pour la SCI Bordeaux Image), s'élèvent à 14 744 soit +2,52 % €.

La valeur du portefeuille expertisée par CB Richard Ellis selon la méthode de l'actualisation des *cash flow* futurs, ressort à 239 710 K€ hors frais et droits, soit + 3% par rapport au 31/12/2011. Sur cette base, la variation de juste valeur venant accroître le résultat consolidé est de 6 870 K€ (vs 7 960 K € en 2011).

Le « résultat global », agrégat significatif qui intègre à la fois les éléments constatés au compte de résultat et ceux directement imputés en fonds propres, s'élève à + 9 959 K€ pour la part du Groupe.

Le bénéfice net vient augmenter les capitaux propres qui se trouvent portés à 77 398K€ (vs70 178 K€ au 31/12/2011) pour la part du Groupe.

2- Société-mère

L'exercice dégage un bénéfice net après impôt de 2 539 K€, résultat qui se compare à 1 904 K€ en 2011 (+33,3%).

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

L'écart provient de l'augmentation des distributions des filiales CFI Image et SCI Bordeaux Image qui, en 2012, se sont élevées à 3 028 K€, à comparer à 2 440 K€ l'année précédente.

Les produits correspondent en effet essentiellement à ces remontées de dividende et, pour une faible part (109 K€), 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 (280 K€) et honoraires et frais (334 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 2 542 356€ au titre de l'exercice clos le 31/12/2012.

Dans ce cadre, il sera proposé à la prochaine assemblée générale de distribuer un dividende de 2,98 € par action (soit une distribution globale de 2 545 587,52 €) correspondant, après déduction de l'acompte de 1€ déjà versé en juillet 2012, à un solde à distribuer de 1,98€ par action.

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

		11/02/2009	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012
SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE	a) CAPITAL SOCIAL	25 626 720	25 626 720	25 626 720	25 626 720	25 626 720
	b) NOMBRE D'ACTIONS EMISES	854 224	854 224	854 224	854 224	854 224
	c) NOMBRE D'OBLIGATIONS CONVERTIBLES EN ACTIONS	-	-	-	-	-
RESULTAT DES OPERATIONS EFFECTIVES	a) CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES	-	-	-	-	-
	b) BENEFICE AVANT IMPOT, AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	-286 630	232 853	1 563 728	1 906 565	2 538 124
	c) IMPOT SUR LES BENEFICES	-	28 365	8 878	-	-
	d) RESULTAT APRES IMPOT, AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	-287 230	203 710	1 552 733	1 904 730	2 539 246
	e) MONTANT DES BENEFICES DISTRIBUES	-	-	179 387	1 563 230	1 913 462
RESULTAT REDUIT A UNE SEULE ACTION	a) BENEFICE APRES IMPOT, MAIS AVANT AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	-0,33	0,24	1,83	2,24	2,98
	b) RESULTAT APRES IMPOT, AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	-0,34	0,24	1,83	2,23	2,98
	c) DIVIDENDE ATTRIBUE A CHAQUE ACTION	-	-	0.21	1.83	2.24
PERSONNEL	a) EFFECTIF MOYEN DES SALARIES PENDANT L'EXERCICE	0	1	1	0	0
	b) MONTANT DE LA MASSE SALARIALE DE L'EXERCICE	19 141	253 514	142 240	151 184	150 321
	c) MONTANT DES SOMMES VERSEES AU TITRE DES AVANTAGES SOCIAUX (Sécurité sociale, œuvres sociales...)	10 597	112 941	83 378	75 087	74 401

4- Autorisations financières existantes

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

IV. ACTIF NET REEVALUE ET SITUATION FINANCIERE

1- Actif Net Réévalué de liquidation

L'Actif Net Réévalué (ANR) de liquidation, est calculé en retenant la juste valeur de marché telle qu'expertisée par CBRE, des immeubles hors frais et droits. Il correspond à la valeur des capitaux propres du bilan consolidé qui s'élèvent, au 31/12/2012, à 77 398K€ pour la part du Groupe, en augmentation de 7 220K€ soit +10,3% par rapport au 31/12/2011.

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

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

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

Milliers d'euros

	31/12/2012
Capitaux propres consolidés IFRS, part du Groupe	77 398
Nombre d'actions hors autocontrôle	853 148
ANR hors frais et droits par action, part du Groupe (en €)	90,72

2- Situation financière

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 31/12/2012 :

- le ratio dit « *Gearing* » (Endettement financier net / fonds propres) sur une base consolidée pro forma, ressortait à 59,4%,

- le ratio « *Loan to value* » (endettement financier brut/valeur de marché des actifs immobiliers) était de 37,2%.

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) a été supérieur à x 3 au cours de l'exercice sous revue.

V - GROUPE ET FILIALES

1- Organisation du groupe au 31 décembre 2012

Au 31 décembre 2012, la Société avait deux filiales, la société *CFI-Image*, dont elle détenait 95 % des 29 603 260 actions composant le capital social de cette dernière et le *SCI Bordeaux Image*, dont elle détenait 55% des 100 parts composant le capital social.

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

Néant

1.2 Evénements survenus postérieurement au 31 décembre 2012 relatifs à l'organisation du groupe

Depuis la clôture de l'exercice le 31 décembre 2012, l'organisation du Groupe n'a pas été modifiée.

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

2.1 CFI-Image

Au cours de l'exercice, *CFI-Image* s'est consacrée à la gestion de son patrimoine constitué de douze actifs immobiliers à usage cinématographique tous détenus en pleine propriété dans un contexte marqué par un niveau d'activité inférieur à celui (historique) de 2011 mais qui a vu le preneur UGC Ciné Cité légèrement accroître sa part de marché.

Elle a facturé un montant de loyers qui, après prise en compte de l'effet positif de l'indexation ILC de +2,56% au 1^{er} janvier 2012, se sont élevés à 13 809 milliers €.

Elle a par ailleurs décidé, par délibération de l'assemblée des associés du 24 février 2012, de distribuer un dividende de 2 743 520 € au titre de l'exercice 2011. Après déduction de l'acompte de 1 359 336 € versé en juillet 2011, le solde de 1 384 183€ a été mis en paiement le 5 mars 2012.

Enfin, au titre de l'exercice en cours, un acompte sur dividende de 1 621 801€ a été versé aux associés le 23 juillet 2012, dont 1 540 711€ au bénéfice de la société-mère, CFI-Compagnie Foncière Internationale.

2.2 SCI Bordeaux-Image

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

L'exercice 2012 de la *SCI Bordeaux-Image* se solde par un bénéfice de 371 195 €, qui se compare à 307 659 € en 2011.

Le résultat distribuable de l'exercice 2011, soit 252 196€ a été intégralement distribué aux associés le 5 mars 2012. Après déduction de l'acompte de 108 496 € versé en juillet 2011, le solde de 143 700€ a été mis en paiement le 5 mars 2012.

Au titre de l'exercice en cours, un acompte sur dividende de 169 703€ a en outre été versé aux associés le 23 juillet 2012, dont 93 336€ au bénéfice de la société-mère.

3- Opérations avec les apparentés

3.1 Opérations entre la Société et ses actionnaires

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

3.2 Opérations entre la Société et ses filiales

L'exécution des deux conventions de gestion administrative, juridique et comptable conclues respectivement en 2009 et 2010 avec CFI Image et SCI Bordeaux Image, s'est poursuivie.

VI. DISTRIBUTION - RESOLUTIONS

1- Distribution et affectation du résultat

Le résultat net de l'exercice fait apparaître un bénéfice de 2 539 245,99 €. Après majoration du report à nouveau de 3 110,40€ et prélèvement sur la prime d'émission de 3 231,13 €, votre Conseil vous propose donc de mettre en distribution un dividende de 2 545 587,52€.

En conséquence, il est proposé à votre Assemblée :

. d'affecter le résultat de	2 539 245,99 €
. majoré du report à nouveau de	3 110,40 €
. augmenté du montant prélevé sur la prime d'émission	3 231,13 €
Soit un total de	2 545 587,52 €

en totalité au dividende, ce qui correspond à un dividende de 2,98€ par action.

Conformément aux règles résultant du régime SIIC, la Société est soumise à une obligation de distribution qui, après plafonnement par le résultat comptable, s'élève à 2 542 356€.

Conformément aux dispositions de l'Article 243 bis du Code Général des Impôts, il est précisé que cette distribution, dans son intégralité, n'est pas éligible à l'abattement au taux de 40%.

Nous vous rappelons en outre qu'au titre des trois derniers exercices clos, la Société a procédé aux distributions suivantes :

- Exercice clos le 31 décembre 2011 : distribution d'un dividende d'un montant global de 1 913 461,76 €, soit 2,24 € par action de la Société, décidée par l'assemblée générale mixte des actionnaires le 19 avril 2012, ladite distribution, dans son intégralité, n'ayant pas été éligible à la réfaction de 40 % ;
- Exercice clos le 31 décembre 2010 : distribution au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010 d'un dividende d'un montant global de 1 563 229,92€, soit 1,83€ par action de la Société, décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 27 mai 2011;
- Exercice clos le 31 décembre 2009 : distribution au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009 d'un dividende d'un montant global de 179 387,04 €, soit 0,21 € par action de la Société, décidée par l'assemblée générale mixte des actionnaires le 31 mars 2010, ladite distribution ayant été éligible à la réfaction de 40 % lorsque cette dernière était applicable ;

2- Résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires

Il vous est proposé de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire 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 2012, comme pour les précédents, des comptes consolidés en application des normes IFRS.

- Approbation des comptes consolidés (**Deuxième résolution**)

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

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

Il vous est demandé d'approuver les comptes consolidés annuels de la Société.

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

Il vous est proposé de prélever sur le poste prime d'émission une somme de 3 231,13 € destinée à compléter la somme distribuable au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

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

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

- *Conventions réglementées (Cinquième résolution)*

Il vous est demandé de statuer, conformément aux dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce, sur le rapport spécial des commissaires aux comptes portant sur les conventions et engagements réglementés. La même résolution prend acte de la poursuite des conventions antérieurement autorisées.

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

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

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

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

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

- *Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Emmanuel Rodocanachi (Septième résolution)*

Il vous est proposé de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur Emmanuel Rodocanachi, pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

- *Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Alain Benon (Huitième résolution)*

Il vous est proposé de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur Alain Benon, pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

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

VII - INFORMATIONS SUR LE CAPITAL ET L'ACTION

1- Informations sur le capital

Le capital de la Société, composé de 854 224 actions d'une valeur nominale de 30 €, s'élève à 25 626 720 € à la clôture de l'exercice.

1.1 Répartition du capital et des droits de vote

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

Au 31 décembre 2012 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)	157 417	18,4%	18,4%
Actions des administrateurs	300	NS	NS
Actions propres	1 076	NS	NS
Total	854 224	100 %	100 %

Il n'existe aucun pacte d'actionnaires.

Les pourcentages en capital et en droits de vote détenus par l'ensemble des membres des organes de direction et d'administration à la date du 31 décembre 2012 sont non significatifs.

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

1.2 Montant du capital autorisé non émis et tableau récapitulatif

Les délégations de compétences accordées par l'assemblée générale des actionnaires de votre Société pour augmenter le capital social ou émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou à l'attribution de titres de créances sont venues à expiration le 28 juillet 2011 et n'ont pas été renouvelées.

1.3 Options de souscription d'actions et attribution d'actions gratuites consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

Nous vous précisons que la Société n'a jamais procédé à l'attribution (i) d'options de souscription ou d'achat d'actions et (ii) d'actions gratuites existantes ou à émettre au profit des membres du personnel ou des mandataires sociaux de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés.

1.4 Titres donnant accès au capital

Aucun titre donnant accès au capital de la Société n'existe au 31 décembre 2012.

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

Aux termes de sa sixième résolution, l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 avril 2012 a renouvelé l'autorisation précédemment donnée à la Société le 27 mai 2011, 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 2012, la position était de 1 076 titres et le Contrat disposait de 70 776 € 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 2012 et clos le 31 décembre 2012 et hormis le stock des 400 actions dotées à l'origine, 1 013 actions de votre Société ont été rachetées dans le cadre de ce contrat à un coût moyen de 47,46 € par action soit un coût total de 48 076 €.

Symétriquement, 1 482 actions ont été revendues à un prix moyen de 48,55 € par action soit un montant total de 71 944 €.

Au 31 décembre 2012, la Société possède 1 076 de ses propres actions d'une valeur nominale de 30 €, soit 0,1% du capital. Elles représentent un investissement total de 24 038 € pour un prix de revient unitaire moyen par action de 22,34 €.

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 2012, il n'y a pas eu de déclarations effectuées par les dirigeants ni par les personnes visées à l'article L.621-18.2 du Code Monétaire et Financier auprès de l'AMF en application des dispositions des articles 222-23 et suivants de son règlement général.

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

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

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

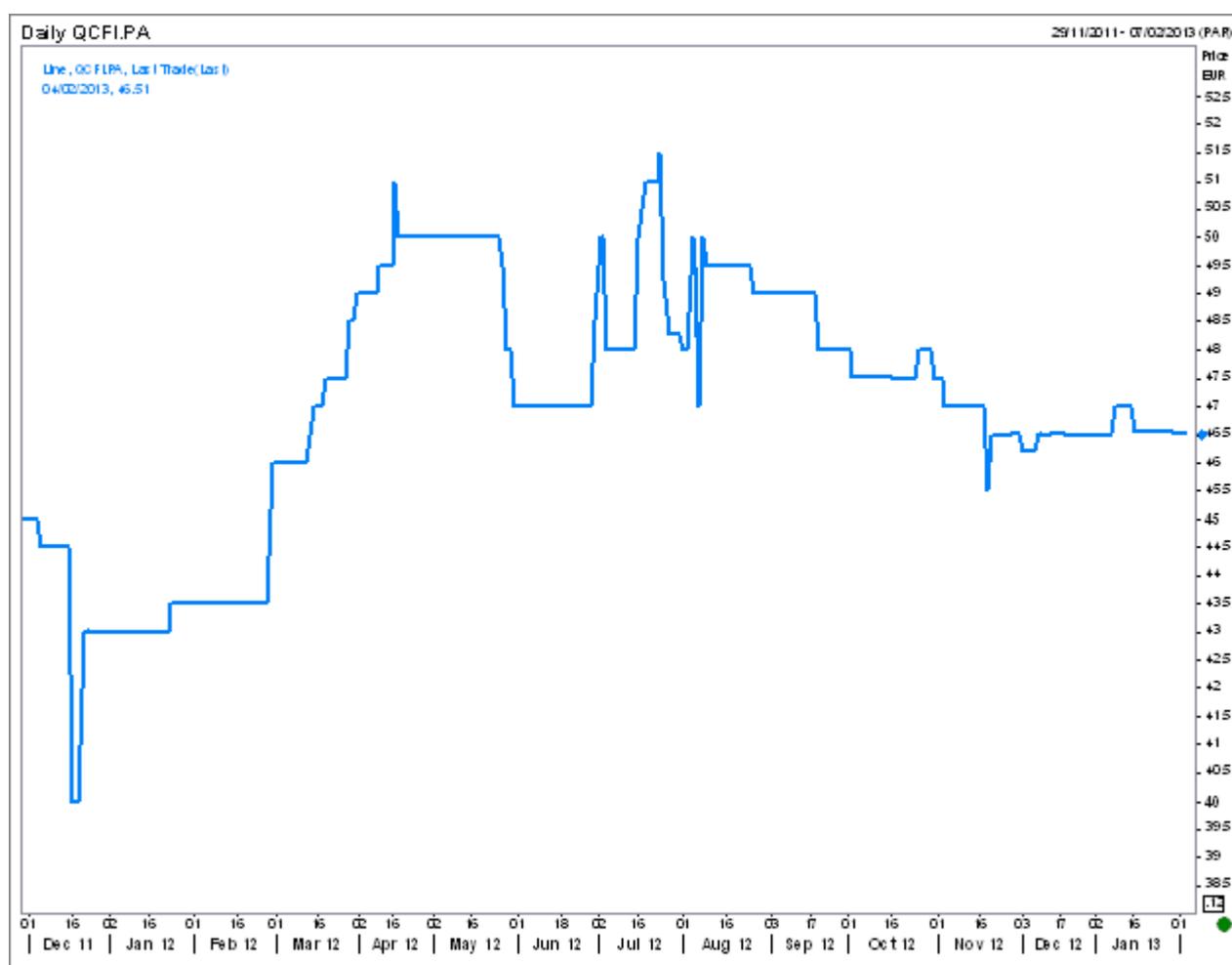
Le bilan du contrat de liquidité, sur l'exercice, est le suivant:

- Liquidité : dans le contexte d'un marché « actions » stabilisé en Europe suite aux problématiques souveraines en 2011, le titre a profité d'une meilleure tendance sur le 1er semestre pour atteindre le niveau psychologique de 50€. Le 2ème semestre s'est ensuite caractérisé par un mouvement de consolidation.

La liquidité réduite garde son niveau habituel en raison de la faiblesse du carnet d'ordres. Quelques transactions portant sur de petits blocs ont animé ponctuellement la cotation, les volumes moyens hebdomadaires se montant à quelques dizaines de dizaines de titres.

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

Cours de l'action sur 12 mois.



- Réduction de la volatilité historique : l'action quotidienne du contrat de liquidité se reflète dans l'évolution de la volatilité du titre, celle-ci ayant baissé tout au long de l'année partant d'un point haut proche de 30% pour finir l'année à 10%.

Sur l'exercice, le cours a évolué entre un plus bas de 43 € et un plus haut de 51,50€.

VIII - ADMINISTRATEURS ET DIRECTION GENERALE

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

1.1 Administrateurs et direction générale

Au 31 décembre 2012, la composition de votre Conseil était la suivante :

- . Monsieur Alain Benon, Président-Directeur Général ;
- . Monsieur Olivier Lavigne Delville, administrateur (1);
- . Monsieur Emmanuel Rodocanachi, administrateur (indépendant) ;
- . Madame Catherine Séjournant, administrateur.
- . Monsieur Vincent Rouget, administrateur.

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

1.2 Comités du Conseil

Comité d'audit et des comptes

Au 31 décembre 2012, la composition du Comité d'audit et des comptes était la suivante :

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

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

Comité des nominations et des rémunérations

Au 31 décembre 2012, la composition du Comité des nominations et des rémunérations était la suivante :

- . Monsieur Daniel Rigny : Président(2) ;
- . Madame Catherine Séjournant(3) : Membre.

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

(1) Depuis le 24 février 2012.

(2) Démissionnaire ; remplacé le 24 février 2012 par Mme Catherine Séjournant.

(3) Remplacé le 24 février 2012 par M. Olivier Lavigne Delville.

2. Rémunération des mandataires sociaux

2.1 Rémunération du Président - Directeur Général

Pour le Président-Directeur Général, l'ensemble des rémunérations versées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012 figure dans les tableaux ci-dessous, étant précisé que ces derniers sont conformes aux dispositions du Code AFEP-MEDEF :

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

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social			
Alain Benon Président - Directeur Général au cours de l'exercice clos le ...	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012
Rémunérations au titre de l'exercice (1)	178 574	174 863	176 500
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice			
Valorisation des options de performance attribuées au cours de l'exercice			
<i>Total</i>	<i>178 574</i>	<i>174 863</i>	<i>176 500</i>

(1) Voir ventilation au tableau 2

Euros

Tableau récapitulatif de la rémunération de Monsieur Alain Benon						
Alain Benon Président -Directeur Général au cours de l'exercice clos le..	31/12/2010		31/12/2011		31/12/2012	
	dus	versés	dus	versés	dus	versés
Rémunération Fixe		131 610		150 863		150 000
Rémunération variable						
Rémunération exceptionnelle						
Jetons de présence(1)	24 000	22 964	26 500	24 000	21 500	26 500
Avantages en nature						
<i>Total</i>	<i>24 000</i>	<i>154 574</i>	<i>26 500</i>	<i>174 863</i>	<i>21 500</i>	<i>176 500</i>

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

Il est en outre précisé que Monsieur Alain Benon a bénéficié jusqu'au 31/12/2011 de la convention d'assurance perte d'emploi G.S.C. (Garantie Sociale des Chefs et Dirigeants d'entreprise) ; elle a été résiliée à effet du 1/01/2012.

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

2.2 Jetons de présence

Tableau sur les jetons de présence		<i>Euros</i>	
Membres du conseil	Jetons de présence versés au 31/12/10	Jetons de présence versés au 31/12/11	Jetons de présence versés au 31/12/12
Cyril Benoit			
Alain Benon	22 964	24 000	26 500
Daniel Rigny			
Emmanuel Rodocanachi	11 482	12 000	13 250
Vincent Rouget			
Catherine Séjournant			
<i>Total</i>	<i>34 446</i>	<i>36 000</i>	<i>39 750</i>

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

3. Informations détaillées sur le Conseil d'administration

Le tableau ci-après décrit la composition du Conseil de la Société et les mandats de ses membres au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012

Nom et prénom de l'administrateur	Age	Date de nomination	Date d'expiration de son mandat	Mandat dans la Société	Autres mandats
Emmanuel Rodocanachi	72 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.
Olivier Lavigne Delville(1) (1)Depuis le 24/02/2012.	29 ans	Conseil d'administration du 24 février 2012	Assemblée générale d'approbation des comptes du dernier exercice clos le 31/12/2014	Administrateur. Membre du Comité des nominations et des rémunérations.	Administrateur de France Bureaux Optimum
Alain Benon	61 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.	Président de CFI-Image. Président de la SAS Anthémis Invest. Membre du Conseil de surveillance de Mandel Partners.
Catherine Séjournant	37 ans	Conseil d'administration du 27 mai 2011	Assemblée générale d'approbation des comptes du dernier exercice clos le 31/12/2014	Administrateur. Président du Comité des nominations et des rémunérations	Administrateur de France Bureaux Optimum.
Vincent Rouget	33 ans	Conseil d'administration du 27 mai 2011	Assemblée générale d'approbation des comptes du dernier exercice clos le 31/12/2014	Administrateur Membre du Comité d'audit et des comptes	Membre du Conseil de surveillance « mfi management für immobilien»AG; Président de France Bureaux Optimum et de SAS FBO TourCB15.Administrateur de GA SAS.

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 14 février 2013. A la date d'émission du présent rapport, le Conseil d'administration compte un seul administrateur indépendant-Monsieur Emmanuel Rodocanachi- au sens du Code AFEP-MEDEF, c'est-à-dire n'entretenant aucune relation avec la société, son groupe ou sa direction pouvant compromettre sa liberté de jugement.

Aucun administrateur ou mandataire social n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude ni n'a été associé à une faillite, séquestre, liquidation, incrimination, sanction officielle ou empêché d'agir ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires au cours des cinq dernières années.

4- Expertises et expérience en matière de gestion, des membres du Conseil

Alain Benon, Président-Directeur général

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

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 2011: Managing Director* chez Perella Weinberg Real Estate UK LLP
- 2007-2010 : *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

- Depuis 2011 : *Managing Director* chez Perella Weinberg Real Estate UK LLP
- 2010 : *Principal* chez Perella Weinberg Real Estate UK LLP
- Membre de l'équipe d'investissement de Perella Weinberg Real Estate depuis juin 2007
- Auparavant, de 2003 à 2007, a exercé diverses fonctions au sein des équipes de fusions-acquisitions et de marchés des capitaux de Morgan Stanley à Paris et New York
- Diplômé d' HEC

Olivier Lavigne Delville, administrateur

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

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

1- Renseignements sur la politique sociale

Sans objet, la Société ne comptant pas de salarié au 31 décembre 2012.

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

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

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

On rappelle que le patrimoine est constitué de 13 actifs dont 42% en valeur, localisés à Paris, les autres actifs se situant dans les grandes agglomérations françaises. La plupart des actifs du Groupe ayant été construits ou restructurés dans les années 1990, aucun n'a fait l'objet d'une certification ou d'un label environnemental.

Cependant, outre les dispositions usuelles relatives à la restitution des locaux en fin de bail, tous les baux contiennent une clause spécifique aux termes de laquelle le preneur est tenu, sur la durée du bail, de financer un montant de travaux de maintenance et/ou et mise aux normes à hauteur de 1,5 à 2,5% (selon les sites) du

chiffre d'affaires annuel HT de chaque cinéma. Le décret ayant été publié en cours d'année, le détail de ces travaux n'a pu être collecté auprès du preneur dans le laps de temps imparti pour cette année.

Par ailleurs, le Groupe a engagé, début 2013, une politique de signature « d'annexes vertes » en commençant par les actifs d'une superficie supérieure à 2000 m², soit 7 complexes cinématographiques sur 13 représentant 77 % du nombre de sièges, afin, progressivement, de partager les informations avec le preneur sur les caractéristiques et performances environnementales des équipements et systèmes en place et de définir les voies et moyens permettant d'améliorer les performances énergétiques et environnementales de chaque immeuble.

On rappelle, par ailleurs, que la gestion technique des immeubles est déléguée à ce dernier qui centralise les relations avec les syndicats de copropriété et représente systématiquement, en tant que mandataire, le propriétaire à toutes les assemblées de copropriété.

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

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

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

3- Activités en matière de recherche et développement

Conformément aux dispositions de l'Article L.232-1 du Code de Commerce, nous vous informons que la Société et sa filiale n'ont mené aucune activité en matière de recherche et développement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

4- Informations sur les délais de paiement fournisseurs et clients

Le poste « fournisseurs » de la Société mère représente 9 011 €, avec les échéances suivantes :

Tableau des échéances fournisseurs	Euros	
	31/12/11	31/12/12
Exercice clos le		
Solde du poste "fournisseurs"	104 651	94 092
<i>Dont factures non parvenues</i>	<i>90 244</i>	<i>85 081</i>
<i>Dont factures non échues</i>	<i>14 407</i>	<i>9 011</i>
<i>Dont factures échues à moins d'un mois</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Dont factures échues entre un et trois mois</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Dont factures échues de plus de trois mois</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

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

1- Exposition aux risques

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

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

La principale incertitude à la clôture de l'exercice 2012 est en effet liée au contexte macro économique et financier et à ses conséquences sur le marché immobilier: seule une amélioration des perspectives globales semble pouvoir conduire au nécessaire ajustement des valeurs qui, lui-même, ramènerait alors la fluidité dans les transactions; mais cette perspective n'est pas la plus probable en ce début d'année 2013.

2- Risques financiers

Les risques de marché

Voir ci-dessus.

Le risque de contrepartie.

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

Le risque de liquidité

S'agissant du risque de liquidité, il est couvert par les distributions régulières de ses filiales *CFI-Image* et *SCI Bordeaux Image* ainsi que par l'autorisation de découvert bancaire d'un million d'euros qui a été renouvelée au bénéfice de la société-mère au 30 juin 2012 pour une durée de 12 mois.

Le risque de taux d'intérêt

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

Le risque de change

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

Le risque lié à l'évolution du cours des actions

Ce risque est limité au stock d'actions auto détenues suite aux interventions effectuées par Cheuvreux SA dans le cadre du contrat de liquidité. Compte tenu du caractère marginal de ces interventions (1 076 titres auto détenus au 31/12/2012), ce risque est non significatif.

3- Gestion des risques

Voir rapport du Président sur le contrôle interne, infra.

Gestion de la trésorerie de la Société

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

Mémento sur les procédures comptables

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

Assurances

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

Les principales caractéristiques de cette assurance sont les suivantes :

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

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

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

Durée : 12 mois avec tacite reconduction

Territorialité de la garantie : Monde entier.

4- Autres informations sur les risques

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

En ce début d'année 2013, le contexte économique et financier reste déprimé au sein de la zone euro et notamment en France et il est en conséquence probable que les tendances observées en 2012, qui favorisent les actifs « core », se poursuivront, voire s'accroîtront.

Si ce contexte reste effectivement inchangé, la Société continuera à se consacrer 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 et Autres :

Représentée par Monsieur Christian Mouillon et Madame Nathalie Cordebar.
Tour First 1, Place des saisons 92 400 Courbevoie

Ernst & Young et Autres a été nommé par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 19 avril 2012 pour la durée de six exercices sociaux.

ACE-Auditeurs et Conseils d'Entreprise

Représentée par Monsieur Alain Auvray
5, avenue Franklin Roosevelt 75008 Paris

ACE-Auditeurs et Conseils d'Entreprise a été renouvelé par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 19 avril 2012 pour une durée de six exercices sociaux.

Commissaires aux comptes suppléants

Auditex

Représentée par Monsieur Pierre Jouanne
Tour First 1, Place des saisons 92 400 Courbevoie

Auditex a été renouvelé par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 19 avril 2012 pour une durée de six exercices sociaux.

Monsieur Arnaud Dieumegard

5, avenue Franklin Roosevelt 75008 Paris

Monsieur Arnaud Dieumegard a été renouvelé par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 19 avril 2012 pour une durée de six exercices sociaux.

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

Le conseil d'administration

Rapport du Président du Conseil d'administration

établi en application des dispositions

de l'Article L. 225-37 du Code de Commerce.

Conformément aux dispositions de l'article L.225.37 du Code de commerce, le présent rapport a été établi par Monsieur Alain BENON en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la société CFI-Compagnie Foncière Internationale et approuvé par le Conseil d'administration du 14 février 2012.

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

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

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

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

1. Choix du code de référence

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

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

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

Toutefois, compte tenu de la situation particulière de la Société - nombre restreint d'administrateurs notamment - deux dispositions du Code APEF- MEDEF ne peuvent être immédiatement appliquées :

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

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

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

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

2. Règlement intérieur et composition du Conseil d'Administration

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

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

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

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

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

Le Conseil d'administration s'est réuni trois fois au cours de l'exercice 2012 : le 24 février, le 19 avril et le 20 juillet. Le taux de présence à ces réunions a été de 73% .Lors de ces trois réunions, le Conseil a débattu des principales questions identifiées au point 4 ci-dessous.

3. Rôle, fonctionnement et composition des Comités spécialisés

a. Comité d'audit et des comptes

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

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

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

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

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

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

- le 24 février 2012 pour examiner l'arrêté des comptes consolidés et l'ANR de CFI au 31 décembre 2011 ainsi que les comptes sociaux de la société-mère et de ses filiales *CFI-Image* et *SCI Bordeaux Image* à la même date. Ce même Comité a également examiné le rapport du contrôle interne pour l'exercice 2011;
- le 20 juillet 2012 pour arrêter les comptes intermédiaires sociaux et consolidés (sur la base de la norme IAS 7 désormais applicable à CFI-Image) ainsi que l'Actif Net Réévalué au 30 juin 2012. Ce même Comité a validé les réponses à adresser à l'AMF dans le cadre de sa mission régulière de contrôle et de surveillance de la communication financière de la société.

Ces Comités ont également examiné les propositions de distribution de dividendes (y compris le versement par CFI, d'un acompte sur dividende de 1€ par action fin juillet 2012), les ratios financiers (*covenants*) applicables à *CFI Image* ainsi que les prévisions de trésorerie.

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

b. Comité des nominations et des rémunérations

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

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

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

Il n'a toutefois pas été en mesure de se réunir en 2012, faute de quorum (en raison de la démission de M. Daniel Rigny de son mandat d'administrateur à compter du 31/12/2011).

Le conseil d'administration du 24 février 2012 ayant complété la composition du Comité, celui-ci compte à nouveau deux membres, soit à la date des présentes : Mme Catherine SEJOURNANT, Présidente (qui a remplacé M. Daniel RIGNY) et M. Olivier LAVIGNE DELVILLE, membre.

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

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

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

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

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

Celui du 24 février 2012 a arrêté les comptes sociaux et consolidés 2011 de CFI, le montant de l'ANR, proposé la distribution d'un dividende, convoqué une assemblée générale mixte comportant notamment à son ordre du jour la nomination d'un nouvel administrateur et la nomination ou (selon le cas) le renouvellement des commissaires aux comptes et statué sur plusieurs sujets usuels de gouvernance. Il a validé le communiqué de presse présentant l'activité et les résultats du Groupe en 2011.

Celui du 19 avril a approuvé le nouveau programme de rachat d'actions ainsi que la reconduction du contrat de liquidité.

Le Conseil du 20 juillet a examiné le rapport semestriel d'activité, arrêté les comptes consolidés sur la base notamment de la norme IASC 7 ainsi que l'ANR à partir du rapport d'expertise de CBRE sur le portefeuille immobilier du Groupe au 30 juin. Il a approuvé le communiqué de presse destiné à l'information du marché.

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

5. Evaluation du Conseil d'administration

Lors de sa réunion du 14 février 2012, le Conseil a procédé à l'évaluation de son fonctionnement conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

Il résulte de cette évaluation que les conditions de fonctionnement paraissent satisfaisantes au regard de la plupart des critères retenus, notamment : la pertinence des sujets inscrits à l'ordre du jour, la qualité de la documentation remise, l'adéquation de la fréquence des réunions, la qualité des débats au regard des

enjeux, le degré de participation des membres aux délibérations, l'exhaustivité et fidélité de la retranscription de celles-ci dans les procès-verbaux.

II. LIMITATIONS DE POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE

1. Limitations statutaires

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

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

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

2. Cautions avals et garanties

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

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

III. REMUNERATIONS ET AVANTAGES CONSENTIS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

1. Rémunérations et avantages consentis au Président - Directeur Général

Le Président-Directeur général bénéficie d'une rémunération fixe annuelle d'un montant de 150.000 € bruts et, le cas échéant, d'une part variable annuelle fixée chaque année par le Conseil d'administration après avis du Comité des nominations et des rémunérations. Il a bénéficié également, jusqu'à sa résiliation à effet du 31/12/2011, de la convention d'assurance perte d'emploi G.S.C. (Garantie Sociale des Chefs et Dirigeants d'entreprise).

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

Aucune autre rémunération ni aucun autre avantage de quelle que nature, n'ont été consentis ou ne sont vigoureux 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 2012, les jetons de présence versés se sont élevés à 39.750€, 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 2012, 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 –arrangeur, Crédit Agricole-CIB ;
- La gestion de la trésorerie du Groupe : 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

Pour les comptes consolidés, voir section X. 1 du rapport de gestion. S'agissant du résultat social, il est tributaire - toutes choses égales d'ailleurs - des distributions de dividendes de ses filiales.

5. Régime SIIC

CFI-Compagnie Foncière Internationale est soumise au régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC »), lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sous réserve du

respect de certaines obligations. A ce titre, *CFI-Compagnie Foncière Internationale* est notamment tenue à une obligation de distribution d'une part importante des profits qu'elle réalise.

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

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

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

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

Limites inhérentes au contrôle interne.

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

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

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

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

Le Président



Attestation du Rapport Financier Annuel

Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012

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

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion ci-dessus présente un tableau fidèle des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de ses filiales comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquelles elle est confrontée.

A Paris, le **04 AVR. 2013**

Le Président-Directeur général,



Alain BENON

AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Paris

ERNST & YOUNG et Autres

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

CFI-Compagnie Foncière Internationale

Exercice clos le 31 décembre 2012

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

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes consolidés

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes 2, 8 et 9 de l'annexe qui exposent les conséquences sur la présentation des comptes au 31 décembre 2012 de la déconsolidation de la société CFI-Image au 13 février 2012.

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 :

- Les notes 2 et 8.4 de l'annexe aux états financiers consolidés décrivent l'impact de la déconsolidation de la filiale CFI-Image. Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés que le traitement comptable suivi par votre société est conforme aux principes comptables applicables et que l'information communiquée en annexe est appropriée.
- Comme indiqué dans la note 6.6 de l'annexe 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.
- Comme indiqué dans les notes 6.8 et 9 de l'annexe aux états financiers consolidés, les titres disponibles à la vente sont évalués à leur juste valeur sur la base de l'actif net réévalué qui prend en compte la juste valeur des immeubles de placements et des instruments financiers. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des évaluations, à examiner les données utilisées, à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses retenues et à vérifier que la méthode de valorisation décrite dans ces notes 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.

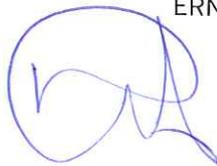
Paris et Paris-La Défense, le 28 mars 2013

Les Commissaires aux Comptes

AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE



Alain Auvray



Nathalie Cordebar

ERNST & YOUNG et Autres



Christian Mouillon

AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Paris

ERNST & YOUNG et Autres

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

CFI-Compagnie Foncière Internationale

Exercice clos le 31 décembre 2012

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 2012.

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 28 mars 2013

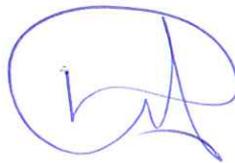
Les Commissaires aux Comptes

AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE



Alain Auvray

ERNST & YOUNG et Autres



Nathalie Cordebar



Christian Mouillon

AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Paris

ERNST & YOUNG et Autres

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

CFI-Compagnie Foncière Internationale

Exercice clos le 31 décembre 2012

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

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes annuels

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

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

II. Justification des appréciations

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

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

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

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

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

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

Paris et Paris-La Défense, le 28 mars 2013

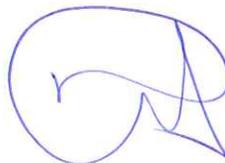
Les Commissaires aux Comptes

AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE



Alain Auvray

ERNST & YOUNG et Autres



Nathalie Cordebar



Christian Mouillon



HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RESEAUX

Exercices couverts : N = du 1/01/2012 au 31/12/2012
N-1 = du 1/01/2011 au 31/12/2011

	ERNST & YOUNG Audit				ACE-Auditeurs et Conseils d'Entreprise			
	31.12.2012		31.12.2011		31.12.2012		31.12.2011	
	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%
Audit								
* Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
. Emetteur	35 098	48%	34 360	48%	29 866	85%	29 404	85%
. Filiales intégrées globalement	41 202	52%	40 454	52%	3 488	15%	3 500	15%
* Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
. Emetteur								
. Filiales intégrées globalement								
Sous total	76 300	100%	74 814	100%	33 354	100%	32 904	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
* Juridique, fiscal, social								
* Autres (à indiquer si sup. 10% aux honoraires d'audit)								
Sous total	0		0		0		0	
Total	76 300	100%	74 814	100%	33 354	100%	32 904	100%