

Rapport Financier Semestriel

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2010

- Comptes consolidés semestriels résumés au 30 juin 2010 ;
- Rapport semestriel d'activité ;
- Attestation du Président ;
- Rapport des Commissaires aux comptes.



COMPAGNIE
FONCIÈRE
INTERNATIONALE

Société anonyme au capital de 25.626.720 Euros

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

Comptes consolidés semestriels résumés au 30 juin 2010

Du 1er janvier au 30 juin 2010

I - Bilan consolidé au 30 juin 2010

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	Comptes consolidés 30.06.2010	Comptes consolidés 31.12.2009
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles			2
Immobilisations corporelles		1	
Immeubles de placement	8	215 980	201 560
Instruments financiers dérivés	9		
Actifs d'impôts différés			
Autres actifs non courants	10	11	11
Total actifs non courants		215 992	201 573
Actifs courants :			
Créances clients	11	4 325	3 960
Autres actifs courants	12	1 121	115
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	2 206	2 221
Total actifs courants		7 652	6 296
TOTAL ACTIF		223 644	207 869

PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	Comptes consolidés 30.06.2010	Comptes consolidés 31.12.2009
Capitaux propres :			
Capital	14	25 627	25 627
Primes		52	52
Autres réserves		30 873	2 531
Titres d'autocontrôle		-82	-59
Réévaluation des instruments financiers		-4 295	-2 152
Résultat net part du Groupe		3 521	28 519
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de CFI	V	55 696	54 518
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		47 103	43 908
Total des capitaux propres consolidés		102 799	98 426
Passifs non courants :			
Obligations remboursables en actions (ORA)	16	6 783	7 617
Part à long terme des dettes financières	16	94 818	89 245
Provisions			
Impôts différés			
Instruments financiers dérivés	9	4 521	2 265
Autres passifs non courants	18		
Total des passifs non courants		106 122	99 127
Passifs courants :			
Obligations remboursables en actions (ORA)	16	1 844	1 792
Part à court terme des dettes financières	16	6 901	4 116
Dettes sur immobilisations	23	740	
Autres passifs courants	18	5 238	4 408
Total des passifs courants		14 723	10 316
TOTAL PASSIF		223 644	207 869

II – Etat du résultat consolidé semestriel au 30 juin 2010

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2010

En milliers d'euros	Notes	Comptes consolidés 30.06.2010 (6 mois)	Comptes consolidés 30.06.2009 (4,5 mois)	Comptes consolidés 31.12.2009 (10,5 mois)
Revenus locatifs		6 545	4 883	11 300
Produits et charges locatives		56	42	96
Autres produits et charges sur immeubles				
Revenus nets des immeubles	19	6 601	4 925	11 396
Autres produits de l'activité				
Charges de personnel		-117	-207	-366
Charges externes		-265	-671	-1 023
Impôts et taxes		-18	-61	-73
Dotations aux amortissements et provisions		-1		-1
Autres produits et charges d'exploitation		-8	-13	-19
Résultat opérationnel courant		6 192	3 973	9 914
Résultat des cessions				
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	8	3 282	49 236	49 996
Résultat opérationnel		9 474	53 209	59 910
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		10	28	35
Coût de l'endettement financier brut		-2 604	-2 181	-4 869
Coût de l'endettement financier net	20	-2 594	-2 153	-4 834
Autres produits et charges financiers				
Charge ou produit d'impôt	21		-44	-28
Résultat net des activités abandonnées ou cédées				
Résultat net		6 880	51 012	55 048
Dotations aux amortissements et provisions				
Dont part du Groupe		3 521	26 677	28 519
Dont part revenant aux intérêts minoritaires		3 359	24 335	26 528
Résultat par action en euros (Part du groupe)	22	4,13	31,25	33,42
Résultat dilué par action (Part du Groupe)	22	4,13	31,25	33,42

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

En milliers d'euros	Notes	Comptes consolidés 30.06.2010 (6 mois)	Comptes consolidés 30.06.2009 (4,5 mois)	Comptes consolidés 31.12.2009 (10,5 mois)
Résultat de la période		6 880	51 012	55 047
- Part efficace des gains et pertes sur instruments de couverture		-2 256	-1 482	-2 265
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-2 256	-1 482	-2 265
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		4 624	49 530	52 782
Dont				
- Dont part du Groupe		1 378	25 269	26 367
- Dont part des intérêts minoritaires		3 246	24 261	26 414

IV - Tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2010

En milliers d'euros	Notes	Comptes consolidés 30.06.2010 (6 mois)	Comptes consolidés 31.12.2009 (10,5 mois)	Comptes consolidés 30.06.2009 (4,5 mois)
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		6 880	55 047	51 012
Dotations nettes aux amortissements et provisions		1	1	
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		-3 282	-49 996	-49 236
Charges calculées		122	209	85
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues				
Coût de l'endettement financier net		2 594	4 834	2 154
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			28	44
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)		6 315	10 123	4 059
Impôts courants (B)			-28	-44
Variation du B.F.R. liée à l'activité (C)	23	-540	33 877	33 496
Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D) = (A + B + C)		5 775	43 972	37 511
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-9 273	-151 193	-151 193
Cessions d'immobilisations				
Acquisition d'immobilisations financières				
Diminution des immobilisations financières				
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise				
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		740		
Autres flux liés aux opérations d'investissement				
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)		-8 533	-151 193	-151 193
Augmentation et réduction de capital			1 480	1 480
Emission de titres donnant accès au capital de CFI Image			16 049	16 049
Emission emprunt obligataire CFI Image			9 491	9 491
Achats et reventes d'actions propres		-20	-33	-6
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)		-230	-28	
Encaissements liés aux emprunts		8 430	96 770	96 769
Remboursements d'emprunts et dettes financières		-2 837	-4 275	-1 938
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-2 598	-4 636	-1 942
Autres flux liés aux opérations de financement				
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)		2 745	114 818	119 903
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		-13	7 597	6 221
Trésorerie ouverture	23	2 221	-5 374	-5 374
Trésorerie clôture	23	2 206	2 221	848

V – Tableau de variation des capitaux propres

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et réserves	Actions propres	Gains et pertes comptabilisés en capitaux propres	Résultat du groupe	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de CFI	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Total capitaux propres
Capitaux propres 11 février 2009	25 627	2 879	-22		-301	28 183		28 183
Affectation résultat non distribué		-301			301			
Résultat global au 30 juin 2009				-1 408	26 677	25 269	24 261	49 530
Actions Propres et résultat de cession d'actions propres			-6			-6		-6
Augmentation capital CFI Image							1 473	1 473
Emission de titres CFI Image donnant accès au capital							16 049	16 049
Capitaux propres 30 juin 2009	25 627	2 578	-27	-1 408	26 677	53 447	41 783	95 230
Résultat global au 31 décembre 2009				-744	1 842	1 098	2 153	3 251
Actions Propres et résultat de cession d'actions propres		5	-32			-27		-27
Dividende versé							-28	-28
Capitaux propres 31 décembre 2009	25 627	2 583	-59	-2 152	28 519	54 518	43 908	98 426
Dividende versé					-179	-179	-51	-230
Affectation résultat non distribué		28 340			-28 340			
Résultat global au 30 juin 2010				-2 143	3 521	1 378	3 246	4 624
Actions Propres et résultat de cession d'actions propres		2	-22			-20		-20
Souscription capital Bordeaux Image							0	0
Capitaux propres 30 juin 2010	25 627	30 925	-82	-4 295	3 521	55 696	47 103	102 799

VI - Annexe aux comptes consolidés semestriels résumés
Période du 1er janvier au 30 juin 2010

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.	RECOURS A DES ESTIMATIONS.....	10
6.	PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES	10
6.1.	METHODES DE CONSOLIDATION.....	10
6.2.	PERIODE DE CONSOLIDATION	10
6.3.	PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS	10
6.4.	OPERATIONS RECIPROQUES.....	10
6.5.	IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)	11
6.6.	CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT PORTANT SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT	11
6.7.	CREANCES CLIENTS ET AUTRES ACTIFS COURANTS.....	11
6.8.	ACTIFS FINANCIERS.....	11
6.9.	CAPITAUX PROPRES.....	12
6.9.1.	Intérêts minoritaires.....	12
6.10.	EMPRUNTS OBLIGATAIRES REMBOURSABLES EN ACTIONS (ORA)	12
6.11.	PASSIFS FINANCIERS.....	12
6.12.	JUSTE VALEUR DES PRODUITS DERIVES ACTIFS ET PASSIFS.....	13
6.13.	PROVISIONS	13
6.14.	AVANTAGES POSTERIEURS A L'EMPLOI CONSENTIS AUX SALARIES.....	13
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	14
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.....	15
6.22.	GESTION DES RISQUES.....	15
6.22.1.	Risque de marché.....	15
6.22.2.	Risque de contrepartie	15
6.22.3.	Risque de liquidité.....	15
6.22.4.	Risque de taux.....	16
6.22.5.	Risque de marché actions.....	16
6.22.6.	Gestion du risque de capital.....	16
6.22.7.	Risque lié au maintien du Régime SIIC.....	16
7.	PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	16
8.	IMMEUBLES DE PLACEMENT	17
9.	INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES ET GESTION DU RISQUE DE TAUX D'INTERET.....	17
10.	AUTRES ACTIFS NON COURANTS	18
11.	CREANCES CLIENTS	18

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

1. Informations générales

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

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

Les comptes consolidés semestriels couvrent la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2010.

2. Faits caractéristiques

L'exercice précédent couvrait la période du 12 février au 31 décembre 2009 et la période comparative au 30 juin 2009 est d'une durée exceptionnelle de 4,5 mois.

La période a été marquée par l'acquisition, pour un prix de revient de 11 millions d'euros, d'un actif immobilier à usage de complexe cinématographique situé à Bordeaux et loués à UGC Ciné Cité. Cette opération a été réalisée par la nouvelle filiale SCI Bordeaux Image créée à cet effet et détenue à 55 % par CFI et à 45 % par le Groupe UGC. Cet investissement porte sur la partie des biens détenue en propre et sur l'acquisition d'un contrat de location-financement dont l'option d'achat sera levée avant la clôture de l'exercice.

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

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

Les états financiers semestriels au 30 juin 2010 résumés portant sur la période du 1^{er} janvier au 30 juin ont été préparés conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration du 22 juillet 2010.

S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour l'établissement des états financiers annuels et doivent donc être lus en relation avec les états financiers consolidés du groupe de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

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 2010. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission).

Les principes et méthodes comptables retenus sont cohérents avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2009, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations suivantes d'application obligatoire pour le Groupe à compter du 1^{er} janvier 2010 et dont la nature était susceptible d'avoir une incidence :

- Amendement à IAS 39 – Reconnaissance et évaluation des actifs de couverture
- IFRS 3 / IAS 27 – Regroupement d'entreprises révisée
- Amendement IFRS 2 – Transactions intra-groupes (...) réglées en trésorerie
- IFRIC 18 – Transferts d'actifs provenant des clients

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

Enfin, le Groupe n'applique pas de façon anticipée les amendements et normes révisées qui ont été adoptées par l'Union Européenne et dont l'application obligatoire est postérieure au 1^{er} janvier 2010. Les normes éventuellement susceptibles d'avoir une incidence sont les suivantes :

- Amendements IAS 32 : Classement des droits de souscription émis

Le processus de détermination par le groupe CFI 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. Recours à des estimations

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

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

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

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

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

6. Principes, règles et méthodes comptables

6.1. Méthodes de consolidation

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

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

6.2. Période de consolidation

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

6.3. Présentation des états financiers

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

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

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

6.4. Opérations réciproques

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

6.5. Immeubles de placement (IAS 40)

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

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

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

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

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

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

La variation de juste valeur de chaque immeuble inscrite au compte de résultat est déterminée comme suit :
Valeur de marché n – (valeur de marché n-1 + montant des travaux et dépenses capitalisés de l'exercice n).

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

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

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

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

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

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

6.7. Créances clients et autres actifs courants

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

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

6.8. Actifs financiers

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

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

Les actifs disponibles à la vente sont évalués à la juste valeur et les variations de valeur sont enregistrées directement en capitaux propres. Toutefois, en présence d'ajustements de valeur négatifs, s'il existe des faits

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

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

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

6.9. Capitaux propres

6.9.1. Intérêts minoritaires

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

6.10. Emprunts obligataires remboursables en actions (ORA)

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

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

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

6.11. Passifs financiers

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

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

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

6.12. Juste valeur des produits dérivés actifs et passifs

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

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

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

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

6.13. Provisions

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

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

6.14. Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés

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

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

6.15. Paiements au titre de contrats de location

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

6.16. Impôts

6.16.1. Impôts sur les résultats

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

Les impôts différés sont constatés selon la méthode du report variable sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales. Ils sont calculés selon la réglementation et les taux d'imposition qui ont été votés ou annoncés en date de clôture et compte tenu du statut fiscal de la société à la date d'arrêté des comptes. Les actifs d'impôts différés ne sont comptabilisés que si leur récupération est probable. Les montants ainsi déterminés ne sont pas actualisés conformément aux dispositions d'IAS 12. En conséquence du régime SIIC le groupe n'a pas identifié d'impôts différés.

Pour les comptes intermédiaires l'impôt sur les résultats est calculé selon la méthode du taux effectif d'impôt.

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

La CVAE est classée avec les impôts et taxes qui ne sont pas considérés comme un impôt sur le résultat, elle figurera parmi les charges opérationnelles et aucun impôt différé ne sera constaté à ce titre.

6.16.2. Régime SIIC

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

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

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

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

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

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

6.17. Revenus locatifs

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

6.18. Produits et charges locatives

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

6.19. Autres produits et charges sur immeubles

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

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

6.20. Résultat par action

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

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

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

6.21. Secteurs opérationnels

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

6.22. Gestion des risques

6.22.1. Risque de marché

L'ensemble des baux commerciaux conclus avec UGC Ciné Cité ont été conclus sur une durée ferme de 12 ans à compter du 13 février 2009 (28 juin 2010 pour l'actif immobilier UGC Bordeaux) 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 l'actif immobilier UGC Bordeaux), puis indexé sur l'indice des loyers commerciaux (ILC).

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

6.22.2. Risque de contrepartie

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

6.22.3. Risque de liquidité

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

6.22.4. *Risque de taux*

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

6.22.5. *Risque de marché actions*

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

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

6.22.6. *Gestion du risque de capital*

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

6.22.7. *Risque lié au maintien du Régime SIIC*

Ces risques sont liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut. La Société bénéficie du régime fiscal des SIIC et, à ce titre, est exonérée d'impôt sur les sociétés. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante des bénéfices et par le respect de conditions touchant à l'actionnariat de la Société. Il pourrait être remis en cause ou se traduire par des conséquences financières pour la Société en cas de non-respect de ces conditions.

Enfin, la perte du bénéfice du régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC serait susceptible d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière de la Société.

7. Périmètre de consolidation

Forme	Sociétés	N° SIREN	Pays	Siège social	% Détenition	% Intérêt (*Hors ORA)	Périodes prise en compte au 30.06.2010	Périodes prise en compte au 31.12.2009
SA	CFI	542 033 295	France	Paris	Mère	Mère	01/01/2010 au 30/06/2010	12/02/2009 au 31/12/2009
SAS	CFI Image	508 559 069	France	Paris	95,00%	95,00%	01/01/2010 au 30/06/2010	12/02/2009 au 31/12/2009
SCI	Bordeaux-Image	523 345 163	France	Paris	55,00%	55,00%	22/06/2010 au 30/06/2010	

*Hors ORA : Voir note 6.10

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

8. Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 30.06.10	Immeubles de placement 31.12.09
Valeur à l'ouverture	201 560	
Acquisitions d'immeubles détenus en propre	3 486	129 503
Acquisition d'un contrat de location-financement	5 574	14 407
Prix de levée de l'option (estimé)	1 642	372
Échéances crédit-bail 2ème semestre 2010	223	
Frais levée option fin 2010 (estimés)	213	
Frais d'acquisition		7 282
Coût d'acquisition	11 138	151 564
Variation de juste valeur	3 282	49 996
Valeur à la clôture	215 980	201 560

Le prix de revient de l'immobilier du complexe à usage cinématographique situé à Bordeaux s'élève, après prise en compte du coût estimé de la levée d'option fin décembre 2010, à 11 millions d'euros. Il se compose des éléments détaillés ci-dessus.

Au 30 juin 2010, la valeur de marché expertisée par CB Richard Ellis, ressort à 215,9 M€ hors frais et droits. Cette évaluation, fondée sur la méthode de l'actualisation des cash flows futurs retenue par l'expert indépendant, s'appuie sur le profil du portefeuille résultant des accords avec le preneur, en particulier la signature, concomitamment à l'acquisition, de baux de type « investisseur » pour une durée ferme de douze ans.

Le taux moyen d'actualisation retenu pour l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement est de 6,90 %. La sensibilité de la valeur à une variation de +/-0,50% du taux d'actualisation (méthode par DCF) est de +/- 4% sur la valeur vénale du portefeuille.

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

(En milliers d'euros)	Juste valeur à l'ouverture	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	Juste valeur à la clôture
Swaps de taux, payeur fixe	-2 265		-2 256	-4 521
Total instruments de couverture de flux de trésorerie	-2 265		-2 256	-4 521

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

Ce swap présente les caractéristiques suivantes :

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

10. Autres actifs non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Augmentation	Diminution	Montant au 30.06.2010
Dépôts et cautionnements versés	11			11
Total	11			11

11. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2010	Montant au 31.12.2009
Créances clients et comptes rattachés	4 325	3 960
Clients douteux		
Total brut créances clients	4 325	3 960
Dépréciation		
Total net créances clients	4 325	3 960

Au 30 juin 2010, il n'existe pas de créances clients échues ni dépréciées.

12. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2010	Montant au 31.12.2009
Créances fiscales et sociales	596	83
Autres créances d'exploitation	348	13
Charges constatées d'avance	177	19
Total autres actifs courants	1 121	115

13. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2010	Montant au 31.12.2009
Titres de placement sans risque et liquides	1 435	941
Disponibilités	770	1 280
Trésorerie	2 206	2 221

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

14. Capitaux propres consolidés

14.1. Composition du capital social

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

14.2. Dividende versé

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

14.3. Actions d'autocontrôle

(En milliers d'euros)	Montant à la clôture	Montant à l'ouverture	Variation	Résultat net de cession
Coût d'acquisition	82	59	22	2
Nombre de titres d'autocontrôle	1 946	1 461	485	

Ces actions sont détenues dans le cadre d'un Contrat de liquidité, conforme à la Charte de déontologie de l'AMAFI agréée par l'AMF, confié à un prestataire de services en investissement.

15. Intérêts attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2010	Montant au 31.12.2009
Part fonds propres de l'ORA	16 049	16 049
Part des minoritaires dans les capitaux propres	31 053	27 859
Intérêts minoritaires	47 103	43 908

16. Dettes financières

16.1. Variation des dettes financières

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Augmentation	Diminution	Virements poste à poste	Montant au 30.06.2010
ORA (Part dette long terme)	7 617			-834	6 783
Emprunts	90 260	8 000		-2 478	95 782
Frais d'émission emprunt (a)	-1 015	-70		121	-964
Location-financement					
Dettes financières à long et moyen terme	89 245	7 930		-2 356	94 818
ORA (Part dette court terme)	1 595		-779	834	1 650
Intérêts courus sur ORA	197	194	-197		194
ORA (Part dette court terme)	1 792	194	-976	834	1 844
Emprunts	4 116	500	-2 058	2 478	5 036
Location-financement		1 865			1 865
Intérêts courus emprunts					
Concours bancaires					
Intérêts courus concours bancaires					
Dettes financières à court terme	4 116	2 365	-2 058	2 478	6 901
Total dettes financières brutes	102 770	10 489	-3 034	121	110 346

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

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

Un crédit relai de 0,5 millions d'euros sur une durée maximale de 4 mois a été souscrit pour financer la TVA sur l'acquisition des biens immobiliers assujettis.

Une tranche du complexe cinématographique de Bordeaux était financée en crédit-bail. La SCI Bordeaux-Image a acquis le contrat de crédit-bail et lèvera l'option d'achat par anticipation au plus tard le 31 décembre 2010. Les échéances en capital et le prix de levée de l'option qui seront versés au crédit-bailleur sur le 2^{ème} semestre 2010 ont été inscrites dans les dettes financières à court terme.

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

Ces obligations viennent à échéance le 31 décembre 2023.

Ces obligations sont notamment remboursables :

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

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

Ce coupon est toutefois :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ICR : Revenu locatif net / Intérêts liées aux emprunts

Ces ratios sont respectés au 30 juin 2010.

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

16.2. Echéances des dettes financières

(En milliers d'euros)	30/06/2010	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	31/12/2009
ORA	8 433	1 650	6 783		10 344
Emprunts	100 818	5 036	95 782		112 253
Location-financement	1 865	1 865			
Sous-total	111 116	8 551	102 565		122 597
Frais d'émission emprunt (a)	-964				-1 015
Concours bancaires					
Intérêts courus	194	194			198
Dettes financières	110 346	8 745	102 565		121 780

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

16.3. Ventilation endettement taux fixe / taux variable

(En milliers d'euros)	30/06/2010		31/12/2009	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
ORA	8 433		9 212	
Emprunts		100 818		94 376
Location-financement		1 865		
Swap taux fixe contre variable	92 318	-92 318	94 376	-94 376
Dettes Ets de crédit	92 318	10 365	94 376	
Total dettes Ets de crédit	102 683		94 376	
Total	111 116		103 588	

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

16.4. Endettement financier net

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

(En milliers d'euros)	30/06/2010	31/12/2009
Dettes financières brutes	110 346	102 770
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-2 206	-2 221
Endettement financier net	108 140	100 549

17. Impôts différés

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

18. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2010	Montant au 31.12.2009
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	440	237
Impôt sur les sociétés		28
Autres dettes fiscales	951	727
Dettes sociales	30	58
Autres dettes courantes	516	58
Produits constatés d'avance	3 301	3 300
Total autres passifs courants	5 238	4 408

Les produits constatés d'avance correspondent principalement aux loyers du 3ème trimestre 2010 facturé d'avance.

19. Revenus nets des immeubles

(En milliers d'euros)	30/06/2010	30/06/2009
Revenus locatifs	6 545	4 883
Charges locatives facturées au forfait		
Autres produits sur immeubles	296	247
Total des produits sur immeubles	6 841	5 130
Charges locatives (avec refacturation forfaitaire)		
Autres charges sur immeubles	-240	-206
Total des charges sur immeubles	-240	-206
Revenu net des immeubles	6 601	4 924

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

20. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	30/06/2010	30/06/2009
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	10	28
Produits de trésorerie	10	28
Intérêts sur emprunts et découverts	-2 604	-2 181
Coût de l'endettement financier brut	-2 604	-2 181
Coût de l'endettement financier net	-2 594	-2 153

21. Impôt sur les bénéfices

21.1. Charge d'impôt

(En milliers d'euros)	30/06/2010	30/06/2009
Impôts courants		-44
Impôts différés		
Total		-44

21.2. Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	30/06/2010	30/06/2009
Bénéfice avant impôts	6 880	51 056
Charge ou produit d'impôt théorique au taux en vigueur en France	-2 369	-17 019
Régime SIIC et incidence juste valeur non taxable	2 369	16 978
Décalages permanents (Jetons de présence...)		
Déficits non activés		
Autres décalages		-3
Charge d'impôt effective		-44

22. Résultat par action

Calcul du résultat par action	30/06/2010	30/06/2009
Résultat net, part du groupe (milliers d'€)	3 521	26 677
Nombre d'actions	854 224	854 224
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	-1 940	-556
Nombre d'actions pondéré	852 284	853 757
Résultat par action (en euros)	4,13	31,25

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

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

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	30/06/2010	31/12/2009
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2 206	2 221
Concours bancaires et intérêts courus		
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	2 206	2 221

(En milliers d'euros)	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2009
Créances clients	-365	-3 960	-4 120
Autres actifs courants d'exploitation	-1 005	34 032	33 607
Autres passifs courants	830	3 805	4 010
Variation du BFR	-540	33 877	33 497

24. Evènements postérieurs à la clôture

La SCI Bordeaux Image a décidé, le 1er juillet 2010, de lever par anticipation l'option d'achat sur le crédit bail immobilier portant sur une partie du complexe cinématographique de l'UGC Bordeaux, au plus tard le 31 décembre 2010.

25. Engagements hors bilan

Engagements reçus :

- La société CFI Image a reçu des engagements locatifs de la part des locataires sous forme de périodes fermes de 12 ans.
- La société CFI Image a reçu des garanties sous forme de caution bancaire des preneurs pour un montant de 3 272 K€.
- La société Bordeaux Image a reçu des garanties sous forme de caution bancaire des preneurs pour un montant de 225 K€.

Engagements donnés :

- CFI-Image a consenti, en garantie de l'emprunt bancaire de 98.000.000 € en principal, des privilèges de prêteur de deniers à concurrence de 83 280 300 €, ainsi que des hypothèques conventionnelles à hauteur de 24.519.700 € incluant la garantie du contrat de couverture de taux, ces derniers montants étant augmentés de tous frais, intérêts et accessoires évalués forfaitairement à 10%. Ces sûretés sont complétées par des garanties usuelles : nantissement des comptes de CFI-Image et de cession DAILLY de ses créances ; nantissement par CFI des actions de sa filiale.
- 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 des garanties usuelles : nantissement des comptes de CFI-Image et de cession DAILLY de ses créances ; nantissement par CFI des parts de sa filiale. Le prêt hypothécaire est sans recours sur les associés.
- CFI a consenti des options d'achat portant sur ses titres CFI Image et SCI Bordeaux Image, exerçables à l'initiative du groupe UGC, sous certaines conditions, à des périodes déterminées et au plus tard le 14/02/2014 pour CFI- Image et le 30/06/2014 pour la SCI Bordeaux Image. Pour CFI-Image, l'exercice de ces options est notamment subordonné au fait qu'il n'entraîne pas la perte par CFI-Image du régime SIIC

26. Loyers minimaux à recevoir

(En milliers d'euros)	A moins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinq ans	Total
Loyers minimaux à recevoir	14 138	57 110	86 856	158 104

27. Effectifs

Effectifs	Cadres	Non cadres	Total
Total des effectifs	1		1

28. Informations relatives aux parties liées

28.1. Termes et conditions des transactions avec les sociétés liées

Les parties liées sont :

- Yellow Grafton SC et sa société mère Perella Weinberg Real Estate Fund I holding SARL (PWREF I Holding SARL) dont les sièges sociaux sont au Luxembourg. Le montant des prestations de cette dernière a représenté une charge de 30 millions d'euros au titre de la période.
- Le groupe UGC : En sa qualité de locataire, d'actionnaire, associé ou de porteur d'obligations, les relations avec ce groupe sont transcrites et commentés dans les comptes consolidés (Cf. § 6.9 et 6.10).

28.2. Transactions avec d'autres parties liées

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

Rémunération des mandataires sociaux

Avantages dirigeants (En milliers d'euros)	30/06/2010	30/06/2009
Rémunération brute	65	46
Rémunération variable		100
Jetons de présence	22	16
Avantages postérieurs à l'emploi		
Rémunération globale	87	162

Couverture d'assurance

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



RAPPORT D'ACTIVITE SEMESTRIEL

AU 30 JUIN 2010

I. Activité et faits marquants du semestre

1. Des signes d'amélioration partielle sur le marché immobilier, favorables aux seuls investisseurs *core*

Dans des volumes qui restent faibles mais en progression, le marché de l'immobilier a montré des signes d'amélioration au 1^{er} semestre, avec un montant de 3,6 milliards € d'investissements (+ 34% sur un an).

Ce retour à une certaine fluidité, y compris pour des transactions supérieures à 100 ou 200 millions €, est toutefois très sélectif ; il ne porte en effet que sur des actifs *prime*-centres commerciaux et immeubles de bureaux- pour lesquels les acquéreurs sont, aux trois quarts, des investisseurs en fonds propres : institutionnels français, compagnies d'assurances et fonds allemands.

Dans un contexte de recul des taux d'intérêt à long terme, le déséquilibre entre la rareté de ces produits de qualité, sécurisés et le montant des capitaux prêts à s'y investir a, par conséquent, exercé une pression à la baisse sur les rendements.

A l'inverse, le segment des produits plus périphériques ou disposant de bons fondamentaux mais « à valeur ajoutée »- notamment ceux présentant un risque locatif ou à restructurer- n'a pas encore donné de signe de redémarrage. Il est vrai que les coûts de portage exceptionnellement bas, l'impact des plans de soutiens publics et une gestion appropriée des *covenants* par les banques, jouent comme autant d'amortisseurs pour les vendeurs potentiels, qui, de ce fait, peuvent attendre pour un temps.

Ce *momentum* de marché du 1^{er} semestre n'a, clairement, pas été propice aux opérations recherchées par les investisseurs à profil « opportuniste ».

Sur le marché locatif, la demande placée demeure à son niveau du 1^{er} semestre 2009, avec toutefois une légère animation constatée au 2^e trimestre notamment à Paris et dans le Croissant Ouest. La

rationalisation des implantations demeure le principal moteur des mouvements.

En revanche, les renégociations sont moins nombreuses et les niveaux de loyer mieux en phase avec la réalité du marché. A périmètre constant, l'effet des renégociations et d'une indexation négative pourrait néanmoins conduire à une croissance des *cash flow* en 2010 voisine de zéro, y compris dans les commerces.

En tout état de cause, le contexte économique en France reste peu porteur, avec une croissance du PIB estimée à 1,4% en 2010 et une courbe du chômage qui ne fléchit pas. En outre, les interrogations sur la solidité de la reprise aux Etats Unis et l'impact prévisible des plans de rigueur annoncés en Europe, font peser de lourdes incertitudes sur le second semestre et l'année 2011. Enfin le grand rendez vous des renégociations de dette immobilière, faisant suite au pic des emprunts levés en 2006/2007 généralement sur cinq ans, se rapproche : ces facteurs conjugués peuvent rouvrir des opportunités plus larges d'acquisition.

Dans ce contexte, la Société a maintenu sa présence sur le marché immobilier, s'est intéressée à plusieurs dossiers et a réalisé une acquisition venant compléter celle de l'an dernier.

2. Acquisition d'un treizième actif immobilier cinématographique: UGC Bordeaux

Par l'intermédiaire de sa filiale SCI Bordeaux Image créée à cet effet, CFI s'est en effet porté acquéreur le 26 juin 2010, auprès d'UGC qui le détenait pour partie en pleine propriété et pour partie en crédit-bail immobilier, de l'immobilier du multiplex UGC de Bordeaux.

Ce cinéma, situé dans l'hyper centre ville, compte 18 salles et 2.784 fauteuils. Il a réalisé en 2009 plus d'un million d'entrées payantes.

L'investissement, d'un montant de 10,9M € coûts d'acquisition inclus, est financé par une dette bancaire à 5 ans de 8 M€ à taux variable contractée auprès d'OSEO et pour le solde, par apport en fonds propres des associés de la SCI Bordeaux Image au prorata de leur participation, soit 1,6 M € pour CFI (55%) et 1,3 M € pour UGC (45%).

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

3. Mise en paiement d'un dividende de 0,21€ par action

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

La mise en paiement est intervenue le 15 avril 2010.

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

La même assemblée Générale Mixte a autorisé le conseil d'administration, pour une durée de 18 mois, à continuer à faire acheter ses propres actions dans le cadre d'un contrat de liquidité, avec pour objectif d'animer le marché secondaire et favoriser 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 31 mars a, de son côté, renouvelé le contrat de liquidité conclu avec CA-Cheuvreux SA.

II. Risques et incertitudes

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 au second semestre 2010 est en effet liée au contexte macro économique et à ses conséquences sur le marché immobilier: la correction des valeurs et vénales et locatives intervenue à ce jour n'est en effet pas suffisante pour relancer les transactions ;seule une amélioration des perspectives globales et une visibilité retrouvée pour les entreprises semblent pouvoir ramener une fluidité susceptible de se diffuser, progressivement, à tous les compartiments du marché ; mais cette perspective n'est pas la plus probable au moment où , sur fond de chômage élevé et de croissance économique molle en Europe pour 2010 et 2011, les gouvernements mettent en place des plans de rééquilibrage des finances publiques qui auront nécessairement un effet dépressif.

CFI n'a pas d'exposition au risque de taux d'intérêt, sa trésorerie excédentaire ayant été investie dans les acquisitions réalisées par ses filiales. Il en va de même de CFI-Image qui, en février 2009, avait swapé son taux variable contre taux fixe sur la totalité des 98M€ empruntés. Seule la SCI Bordeaux Image dispose à ce jour d'une exposition sur sa dette à taux variable de 8M€, les associés se réservant toutefois la possibilité de couvrir ce risque le moment venu.

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

III. Transactions avec les parties liées

La Société a conclu le 26 juin 2010 une convention courante de gestion administrative, juridique et comptable avec sa nouvelle filiale SCI Bordeaux Image.

IV. Comptes intermédiaires au 30 juin 2010

Au 30 juin 2010, les revenus locatifs, qui ont bénéficié de l'effet positif de l'indexation contractuelle intervenue au 1er janvier 2010 (+ 2%), s'élèvent à 6,5M €.

Le résultat opérationnel courant s'établit à 6,2 M €.

Sur la base de la valeur d'expertise du patrimoine déterminée par CB Richard Ellis, qui ressort à 216 M € hors frais et droits - dont 13,7 M € pour l'actif immobilier UGC Bordeaux - la variation de juste valeur venant majorer le résultat consolidé est de + 3,3 M €. A périmètre constant, la valeur d'expertise est stable par rapport au 31 décembre 2009.

Ainsi, les comptes consolidés dégagent-ils, après déduction du coût de l'endettement financier (- 2,6 M €), un bénéfice net de 6,9 M €, dont 3,5 M € pour la part du Groupe, soit 4,13€ par action.

Chiffres-clés consolidés, en milliers d'euros

	2010 30/06 (6 mois)	2009 30/06(1) (4,5mois)
Revenus locatifs nets	6 545	4 925
Variation de la juste valeur	3 282	49 236
Résultat opérationnel courant	6 192	3 973
Résultat net	6 880	51 012
Intérêts minoritaires (2)	3 359	24 335
Résultat net, part du groupe	3 521	26 677
<i>Soit par action (€)</i>	4,13	31,25
Dont résultat net récurrent, part du groupe	1 745	1 125(3)
<i>Soit par action (€)</i>	2,05	1,32(3)
Actif Net Réévalué, part du groupe	55 697	53 447
<i>Soit par action (€)</i>	65,35	62,62

(1) Du 13/02 au 30/06.

(2) Liés à la structuration du financement de l'acquisition, en 2009, du portefeuille d'actifs cinématographiques, qui reposait notamment sur l'émission par CFI-Image, d'une ORA à hauteur de 25,5 millions d'euros.

(3) après retraitement sur une base homogène à celle du 30/06/10.

3. Situation financière-Actif Net Réévalué

L'Actif Net Réévalué est calculé en retenant la juste valeur de marché, tel qu'expertisée par CBRE, des immeubles hors frais et droits(1). Il correspond à la valeur des capitaux propres du bilan consolidé qui s'élèvent, au 30 juin 2010, à 55,697 M€ pour la part du Groupe.

L'ANR 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. Au 30 juin, il se présente comme suit pour la part revenant aux actionnaires de la Société :

Milliers d'euros

	30/06/2010
Capitaux propres consolidés IFRS, part du Groupe	55 697
Nombre d'actions, hors autocontrôle	852 284
ANR hors frais et droits par action, part du Groupe (€)	65,35

V. Perspectives

Dans un contexte de marché où, au delà de signes d'amélioration partielle, l'attentisme prévaut, la Société entend poursuivre la recherche de nouvelles opportunités d'investissement répondant à ses objectifs de création de valeur.

(1) Frais et droits dus en cas de cession des biens immobiliers.



Attestation du Rapport Financier Semestriel

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2010

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

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes condensés pour le 1^{er} semestre 2010 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 semestriel d'activité ci-dessus présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice 2010.

A Paris, le **29 JUIL. 2010**

Le Président-Directeur général,

Alain BENON

CFI-Compagnie Foncière Internationale
Période du 1er janvier au 30 juin 2010

**Rapport des commissaires aux comptes
sur l'information financière semestrielle**

AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Paris

ERNST & YOUNG Audit

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

CFI-Compagnie Foncière Internationale

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2010

**Rapport des commissaires aux comptes
sur l'information financière semestrielle**

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société CFI-Compagnie Foncière Internationale, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2010, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Paris et Paris-La Défense, le 26 juillet 2010

Les Commissaires aux Comptes

AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE

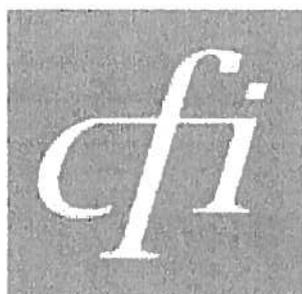


Emmanuel Charrier

ERNST & YOUNG Audit



Christian Mouillon



**COMPAGNIE
FONCIÈRE
INTERNATIONALE**

Société anonyme au capital de 25.626.720 Euros

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

Comptes consolidés semestriels résumés au 30 juin 2010

Du 1er janvier au 30 juin 2010

I - Bilan consolidé au 30 juin 2010

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	Comptes consolidés 30.06.2010	Comptes consolidés 31.12.2009
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles		1	2
Immobilisations corporelles			
Immeubles de placement	8	215 980	201 560
Instruments financiers dérivés	9		
Actifs d'impôts différés			
Autres actifs non courants	10	11	11
Total actifs non courants		215 992	201 573
Actifs courants :			
Créances clients	11	4 325	3 960
Autres actifs courants	12	1 121	115
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	2 206	2 221
Total actifs courants		7 652	6 296
TOTAL ACTIF		223 644	207 869

PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	Comptes consolidés 30.06.2010	Comptes consolidés 31.12.2009
Capitaux propres :			
Capital	14	25 627	25 627
Primes		52	52
Autres réserves		30 873	2 531
Titres d'autocontrôle		-82	-59
Réévaluation des instruments financiers		-4 295	-2 152
Résultat net part du Groupe		3 521	28 519
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de CFI	V	55 696	54 518
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		47 103	43 908
Total des capitaux propres consolidés		102 799	98 426
Passifs non courants :			
Obligations remboursables en actions (ORA)	16	6 783	7 617
Part à long terme des dettes financières	16	94 818	89 245
Provisions			
Impôts différés			
Instruments financiers dérivés	9	4 521	2 265
Autres passifs non courants	18		
Total des passifs non courants		106 122	99 127
Passifs courants :			
Obligations remboursables en actions (ORA)	16	1 844	1 792
Part à court terme des dettes financières	16	6 901	4 116
Dettes sur immobilisations	23	740	
Autres passifs courants	18	5 238	4 408
Total des passifs courants		14 723	10 316
TOTAL PASSIF		223 644	207 869

II – Etat du résultat consolidé semestriel au 30 juin 2010

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2010

En milliers d'euros	Notes	Comptes consolidés 30.06.2010 (6 mois)	Comptes consolidés 30.06.2009 (4,5 mois)	Comptes consolidés 31.12.2009 (10,5 mois)
Revenus locatifs		6 545	4 883	11 300
Produits et charges locatives		56	42	96
Autres produits et charges sur immeubles				
Revenus nets des immeubles	19	6 601	4 925	11 396
Autres produits de l'activité				
Charges de personnel		-117	-207	-366
Charges externes		-265	-671	-1 023
Impôts et taxes		-18	-61	-73
Dotation aux amortissements et provisions		-1		-1
Autres produits et charges d'exploitation		-8	-13	-19
Résultat opérationnel courant		6 192	3 973	9 914
Résultat des cessions				
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	8	3 282	49 236	49 996
Résultat opérationnel		9 474	53 209	59 910
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		10	28	35
Coût de l'endettement financier brut		-2 604	-2 181	-4 869
Coût de l'endettement financier net	20	-2 594	-2 153	-4 834
Autres produits et charges financiers				
Charge ou produit d'impôt	21		-44	-28
Résultat net des activités abandonnées ou cédées				
Résultat net		6 880	51 012	55 048
Dotation aux amortissements et provisions				
Dont part du Groupe		3 521	26 677	28 519
Dont part revenant aux intérêts minoritaires		3 359	24 335	26 528
Résultat par action en euros (Part du groupe)	22	4,13	31,25	33,42
Résultat dilué par action (Part du Groupe)	22	4,13	31,25	33,42

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

En milliers d'euros	Notes	Comptes consolidés 30.06.2010 (6 mois)	Comptes consolidés 30.06.2009 (4,5 mois)	Comptes consolidés 31.12.2009 (10,5 mois)
Résultat de la période		6 880	51 012	55 047
- Part efficace des gains et pertes sur instruments de couverture		-2 256	-1 482	-2 265
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-2 256	-1 482	-2 265
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		4 624	49 530	52 782
Dont				
- Dont part du Groupe		1 378	25 269	26 367
- Dont part des intérêts minoritaires		3 246	24 261	26 414

IV - Tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2010

En milliers d'euros	Notes	Comptes consolidés 30.06.2010 (6 mois)	Comptes consolidés 31.12.2009 (10,5 mois)	Comptes consolidés 30.06.2009 (4,5 mois)
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		6 880	55 047	51 012
Dotations nettes aux amortissements et provisions		1	1	
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		-3 282	-49 996	-49 236
Charges calculées		122	209	85
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues				
Coût de l'endettement financier net		2 594	4 834	2 154
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			28	44
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)		6 315	10 123	4 059
Impôts courants (B)			-28	-44
Variation du B.F.R. liée à l'activité (C)	23	-540	33 877	33 496
Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D) = (A + B + C)		5 775	43 972	37 511
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-9 273	-151 193	-151 193
Cessions d'immobilisations				
Acquisition d'immobilisations financières				
Diminution des immobilisations financières				
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise				
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		740		
Autres flux liés aux opérations d'investissement				
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)		-8 533	-151 193	-151 193
Augmentation et réduction de capital			1 480	1 480
Emission de titres donnant accès au capital de CFI Image			16 049	16 049
Emission emprunt obligataire CFI Image			9 491	9 491
Achats et reventes d'actions propres		-20	-33	-6
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)		-230	-28	
Encaissements liés aux emprunts		8 430	96 770	96 769
Remboursements d'emprunts et dettes financières		-2 837	-4 275	-1 938
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-2 598	-4 636	-1 942
Autres flux liés aux opérations de financement				
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)		2 745	114 818	119 903
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		-13	7 597	6 221
Trésorerie ouverture	23	2 221	-5 374	-5 374
Trésorerie clôture	23	2 206	2 221	848

V – Tableau de variation des capitaux propres

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et réserves	Actions propres	Gains et pertes comptabilisés en capitaux propres	Résultat du groupe	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de CFI	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Total capitaux propres
Capitaux propres 11 février 2009	25 627	2 879	-22		-301	28 183		28 183
Affectation résultat non distribué		-301			301			
Résultat global au 30 juin 2009				-1 408	26 677	25 269	24 261	49 530
Actions Propres et résultat de cession d'actions propres			-6			-6		-6
Augmentation capital CFI Image							1 473	1 473
Emission de titres CFI Image donnant accès au capital							16 049	16 049
Capitaux propres 30 juin 2009	25 627	2 578	-27	-1 408	26 677	53 447	41 783	95 230
Résultat global au 31 décembre 2009				-744	1 842	1 098	2 153	3 251
Actions Propres et résultat de cession d'actions propres		5	-32			-27		-27
Dividende versé							-28	-28
Capitaux propres 31 décembre 2009	25 627	2 583	-59	-2 152	28 519	54 518	43 908	98 426
Dividende versé					-179	-179	-51	-230
Affectation résultat non distribué		28 340			-28 340			
Résultat global au 30 juin 2010				-2 143	3 521	1 378	3 246	4 624
Actions Propres et résultat de cession d'actions propres		2	-22			-20		-20
Souscription capital Bordeaux Image							0	0
Capitaux propres 30 juin 2010	25 627	30 925	-82	-4 295	3 521	55 696	47 103	102 799

VI - Annexe aux comptes consolidés semestriels résumés
Période du 1er janvier au 30 juin 2010

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.	RECOURS A DES ESTIMATIONS.....	10
6.	PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES	10
6.1.	METHODES DE CONSOLIDATION.....	10
6.2.	PERIODE DE CONSOLIDATION	10
6.3.	PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS.....	10
6.4.	OPERATIONS RECIPROQUES.....	10
6.5.	IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40).....	11
6.6.	CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT PORTANT SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT	11
6.7.	CREANCES CLIENTS ET AUTRES ACTIFS COURANTS.....	11
6.8.	ACTIFS FINANCIERS.....	11
6.9.	CAPITAUX PROPRES.....	12
6.9.1.	Intérêts minoritaires.....	12
6.10.	EMPRUNTS OBLIGATAIRES REMBOURSABLES EN ACTIONS (ORA)	12
6.11.	PASSIFS FINANCIERS.....	12
6.12.	JUSTE VALEUR DES PRODUITS DERIVES ACTIFS ET PASSIFS.....	13
6.13.	PROVISIONS	13
6.14.	AVANTAGES POSTERIEURS A L'EMPLOI CONSENTIS AUX SALARIES.....	13
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	14
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.....	15
6.22.	GESTION DES RISQUES.....	15
6.22.1.	Risque de marché	15
6.22.2.	Risque de contrepartie	15
6.22.3.	Risque de liquidité.....	15
6.22.4.	Risque de taux	16
6.22.5.	Risque de marché actions.....	16
6.22.6.	Gestion du risque de capital	16
6.22.7.	Risque lié au maintien du Régime SIIC.....	16
7.	PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	16
8.	IMMEUBLES DE PLACEMENT	17
9.	INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES ET GESTION DU RISQUE DE TAUX D'INTERET.....	17
10.	AUTRES ACTIFS NON COURANTS.....	18
11.	CREANCES CLIENTS	18

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

1. Informations générales

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

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

Les comptes consolidés semestriels couvrent la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2010.

2. Faits caractéristiques

L'exercice précédent couvrait la période du 12 février au 31 décembre 2009 et la période comparative au 30 juin 2009 est d'une durée exceptionnelle de 4,5 mois.

La période a été marquée par l'acquisition, pour un prix de revient de 11 millions d'euros, d'un actif immobilier à usage de complexe cinématographique situé à Bordeaux et loués à UGC Ciné Cité. Cette opération a été réalisée par la nouvelle filiale SCI Bordeaux Image créée à cet effet et détenue à 55 % par CFI et à 45 % par le Groupe UGC. Cet investissement porte sur la partie des biens détenue en propre et sur l'acquisition d'un contrat de location-financement dont l'option d'achat sera levée avant la clôture de l'exercice.

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

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

Les états financiers semestriels au 30 juin 2010 résumés portant sur la période du 1^{er} janvier au 30 juin ont été préparés conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration du 22 juillet 2010.

S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour l'établissement des états financiers annuels et doivent donc être lus en relation avec les états financiers consolidés du groupe de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

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 2010. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission).

Les principes et méthodes comptables retenus sont cohérents avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2009, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations suivantes d'application obligatoire pour le Groupe à compter du 1^{er} janvier 2010 et dont la nature était susceptible d'avoir une incidence :

- Amendement à IAS 39 – Reconnaissance et évaluation des actifs de couverture
- IFRS 3 / IAS 27 – Regroupement d'entreprises révisée
- Amendement IFRS 2 – Transactions intra-groupes (...) réglées en trésorerie
- IFRIC 18 – Transferts d'actifs provenant des clients

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

Enfin, le Groupe n'applique pas de façon anticipée les amendements et normes révisées qui ont été adoptées par l'Union Européenne et dont l'application obligatoire est postérieure au 1^{er} janvier 2010. Les normes éventuellement susceptibles d'avoir une incidence sont les suivantes :

- Amendements IAS 32 : Classement des droits de souscription émis

Le processus de détermination par le groupe CFI 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. Recours à des estimations

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

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

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

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

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

6. Principes, règles et méthodes comptables

6.1. Méthodes de consolidation

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

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

6.2. Période de consolidation

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

6.3. Présentation des états financiers

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

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

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

6.4. Opérations réciproques

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

6.5. Immeubles de placement (IAS 40)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.7. Créances clients et autres actifs courants

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

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

6.8. Actifs financiers

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

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

Les actifs disponibles à la vente sont évalués à la juste valeur et les variations de valeur sont enregistrées directement en capitaux propres. Toutefois, en présence d'ajustements de valeur négatifs, s'il existe des faits

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

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

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

6.9. Capitaux propres

6.9.1. Intérêts minoritaires

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

6.10. Emprunts obligataires remboursables en actions (ORA)

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

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

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

6.11. Passifs financiers

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

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

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

6.12. Juste valeur des produits dérivés actifs et passifs

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

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

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

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

6.13. Provisions

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

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

6.14. Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés

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

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

6.15. Paiements au titre de contrats de location

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

6.16. Impôts

6.16.1. Impôts sur les résultats

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

Les impôts différés sont constatés selon la méthode du report variable sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales. Ils sont calculés selon la réglementation et les taux d'imposition qui ont été votés ou annoncés en date de clôture et compte tenu du statut fiscal de la société à la date d'arrêté des comptes. Les actifs d'impôts différés ne sont comptabilisés que si leur récupération est probable. Les montants ainsi déterminés ne sont pas actualisés conformément aux dispositions d'IAS 12. En conséquence du régime SIIC le groupe n'a pas identifié d'impôts différés. Pour les comptes intermédiaires l'impôt sur les résultats est calculé selon la méthode du taux effectif d'impôt.

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés actifs et passifs sont compensés par entité fiscale. La CVAE est classée avec les impôts et taxes qui ne sont pas considérés comme un impôt sur le résultat, elle figurera parmi les charges opérationnelles et aucun impôt différé ne sera constaté à ce titre.

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.

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 (28 juin 2010 pour l'actif immobilier UGC Bordeaux) 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 l'actif immobilier UGC Bordeaux), puis indexé sur l'indice des loyers commerciaux (ILC).

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

6.22.2. Risque de contrepartie

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

6.22.3. Risque de liquidité

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

6.22.4. Risque de taux

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

6.22.5. Risque de marché actions

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

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

6.22.6. Gestion du risque de capital

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

6.22.7. Risque lié au maintien du Régime SIIC

Ces risques sont liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut. La Société bénéficie du régime fiscal des SIIC et, à ce titre, est exonérée d'impôt sur les sociétés. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante des bénéfices et par le respect de conditions touchant à l'actionnariat de la Société. Il pourrait être remis en cause ou se traduire par des conséquences financières pour la Société en cas de non-respect de ces conditions.

Enfin, la perte du bénéfice du régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC serait susceptible d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière de la Société.

7. Périmètre de consolidation

Forme	Sociétés	N° SIREN	Pays	Siège social	% Détenion	% Intérêt (*Hors ORA)	Périodes prise en compte au 30.06.2010	Périodes prise en compte au 31.12.2009
SA	CFI	542 033 295	France	Paris	Mère	Mère	01/01/2010 au 30/06/2010	12/02/2009 au 31/12/2009
SAS	CFI Image	508 559 069	France	Paris	95,00%	95,00%	01/01/2010 au 30/06/2010	12/02/2009 au 31/12/2009
SCI	Bordeaux-Image	523 345 163	France	Paris	55,00%	55,00%	22/06/2010 au 30/06/2010	

*Hors ORA : Voir note 6.10

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

8. Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 30.06.10	Immeubles de placement 31.12.09
Valeur à l'ouverture	201 560	
Acquisitions d'immeubles détenus en propre	3 486	129 503
Acquisition d'un contrat de location-financement	5 574	14 407
Prix de levée de l'option (estimé)	1 642	372
Échéances crédit-bail 2ème semestre 2010	223	
Frais levée option fin 2010 (estimés)	213	
Frais d'acquisition		7 282
Coût d'acquisition	11 138	151 564
Variation de juste valeur	3 282	49 996
Valeur à la clôture	215 980	201 560

Le prix de revient de l'immobilier du complexe à usage cinématographique situé à Bordeaux s'élève, après prise en compte du coût estimé de la levée d'option fin décembre 2010, à 11 millions d'euros. Il se compose des éléments détaillés ci-dessus.

Au 30 juin 2010, la valeur de marché expertisée par CB Richard Ellis, ressort à 215,9 M€ hors frais et droits. Cette évaluation, fondée sur la méthode de l'actualisation des cash flows futurs retenue par l'expert indépendant, s'appuie sur le profil du portefeuille résultant des accords avec le preneur, en particulier la signature, concomitamment à l'acquisition, de baux de type « investisseur » pour une durée ferme de douze ans.

Le taux moyen d'actualisation retenu pour l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement est de 6,90 %. La sensibilité de la valeur à une variation de +/-0,50% du taux d'actualisation (méthode par DCF) est de +/- 4% sur la valeur vénale du portefeuille.

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

(En milliers d'euros)	Juste valeur à l'ouverture	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	Juste valeur à la clôture
Swaps de taux, payeur fixe	-2 265		-2 256	-4 521
Total instruments de couverture de flux de trésorerie	-2 265		-2 256	-4 521

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

Ce swap présente les caractéristiques suivantes :

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

10. Autres actifs non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Augmentation	Diminution	Montant au 30.06.2010
Dépôts et cautionnements versés	11			11
Total	11			11

11. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2010	Montant au 31.12.2009
Créances clients et comptes rattachés	4 325	3 960
Clients douteux		
Total brut créances clients	4 325	3 960
Dépréciation		
Total net créances clients	4 325	3 960

Au 30 juin 2010, il n'existe pas de créances clients échues ni dépréciées.

12. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2010	Montant au 31.12.2009
Créances fiscales et sociales	596	83
Autres créances d'exploitation	348	13
Charges constatées d'avance	177	19
Total autres actifs courants	1 121	115

13. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2010	Montant au 31.12.2009
Titres de placement sans risque et liquides	1 435	941
Disponibilités	770	1 280
Trésorerie	2 206	2 221

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

14. Capitaux propres consolidés

14.1. Composition du capital social

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

14.2. Dividende versé

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

14.3. Actions d'autocontrôle

(En milliers d'euros)	Montant à la clôture	Montant à l'ouverture	Variation	Résultat net de cession
Coût d'acquisition	82	59	22	2
Nombre de titres d'autocontrôle	1 946	1 461	485	

Ces actions sont détenues dans le cadre d'un Contrat de liquidité, conforme à la Charte de déontologie de l'AMAFI agréée par l'AMF, confié à un prestataire de services en investissement.

15. Intérêts attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2010	Montant au 31.12.2009
Part fonds propres de l'ORA	16 049	16 049
Part des minoritaires dans les capitaux propres	31 053	27 859
Intérêts minoritaires	47 103	43 908

16. Dettes financières

16.1. Variation des dettes financières

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Augmentation	Diminution	Virements poste à poste	Montant au 30.06.2010
ORA (Part dette long terme)	7 617			-834	6 783
Emprunts	90 260	8 000		-2 478	95 782
Frais d'émission emprunt (a)	-1 015	-70		121	-964
Location-financement					
Dettes financières à long et moyen terme	89 245	7 930		-2 356	94 818
ORA (Part dette court terme)	1 595		-779	834	1 650
Intérêts courus sur ORA	197	194	-197		194
ORA (Part dette court terme)	1 792	194	-976	834	1 844
Emprunts	4 116	500	-2 058	2 478	5 036
Location-financement		1 865			1 865
Intérêts courus emprunts					
Concours bancaires					
Intérêts courus concours bancaires					
Dettes financières à court terme	4 116	2 365	-2 058	2 478	6 901
Total dettes financières brutes	102 770	10 489	-3 034	121	110 346

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

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

Un crédit relai de 0,5 millions d'euros sur une durée maximale de 4 mois a été souscrit pour financer la TVA sur l'acquisition des biens immobiliers assujettis.

Une tranche du complexe cinématographique de Bordeaux était financée en crédit-bail. La SCI Bordeaux-Image a acquis le contrat de crédit-bail et lèvera l'option d'achat par anticipation au plus tard le 31 décembre 2010. Les échéances en capital et le prix de levée de l'option qui seront versés au crédit-bailleur sur le 2^{ème} semestre 2010 ont été inscrites dans les dettes financières à court terme.

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

Ces obligations viennent à échéance le 31 décembre 2023.

Ces obligations sont notamment remboursables :

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

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

Ce coupon est toutefois :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ICR : Revenu locatif net / Intérêts liées aux emprunts

Ces ratios sont respectés au 30 juin 2010.

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

16.2. Echéances des dettes financières

(En milliers d'euros)	30/06/2010	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	31/12/2009
ORA	8 433	1 650	6 783		10 344
Emprunts	100 818	5 036	95 782		112 253
Location-financement	1 865	1 865			
Sous-total	111 116	8 551	102 565		122 597
Frais d'émission emprunt (a)	-964				-1 015
Concours bancaires					
Intérêts courus	194	194			198
Dettes financières	110 346	8 745	102 565		121 780

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

16.3. Ventilation endettement taux fixe / taux variable

(En milliers d'euros)	30/06/2010		31/12/2009	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
ORA	8 433		9 212	
Emprunts		100 818		94 376
Location-financement		1 865		
Swap taux fixe contre variable	92 318	-92 318	94 376	-94 376
Dettes Ets de crédit	92 318	10 365	94 376	
Total dettes Ets de crédit	102 683		94 376	
Total	111 116		103 588	

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

16.4. Endettement financier net

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

(En milliers d'euros)	30/06/2010	31/12/2009
Dettes financières brutes	110 346	102 770
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-2 206	-2 221
Endettement financier net	108 140	100 549

17. Impôts différés

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

18. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2010	Montant au 31.12.2009
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	440	237
Impôt sur les sociétés		28
Autres dettes fiscales	951	727
Dettes sociales	30	58
Autres dettes courantes	516	58
Produits constatés d'avance	3 301	3 300
Total autres passifs courants	5 238	4 408

Les produits constatés d'avance correspondent principalement aux loyers du 3ème trimestre 2010 facturé d'avance.

19. Revenus nets des immeubles

(En milliers d'euros)	30/06/2010	30/06/2009
Revenus locatifs	6 545	4 883
Charges locatives facturées au forfait		
Autres produits sur immeubles	296	247
Total des produits sur immeubles	6 841	5 130
Charges locatives (avec refacturation forfaitaire)		
Autres charges sur immeubles	-240	-206
Total des charges sur immeubles	-240	-206
Revenu net des immeubles	6 601	4 924

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

20. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	30/06/2010	30/06/2009
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	10	28
Produits de trésorerie	10	28
Intérêts sur emprunts et découverts	-2 604	-2 181
Coût de l'endettement financier brut	-2 604	-2 181
Coût de l'endettement financier net	-2 594	-2 153

21. Impôt sur les bénéfices

21.1. Charge d'impôt

(En milliers d'euros)	30/06/2010	30/06/2009
Impôts courants		-44
Impôts différés		
Total		-44

21.2. Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	30/06/2010	30/06/2009
Bénéfice avant impôts	6 880	51 056
Charge ou produit d'impôt théorique au taux en vigueur en France	-2 369	-17 019
Régime SIIC et incidence juste valeur non taxable	2 369	16 978
Décalages permanents (Jetons de présence...)		
Déficits non activés		
Autres décalages		-3
Charge d'impôt effective		-44

22. Résultat par action

Calcul du résultat par action	30/06/2010	30/06/2009
Résultat net, part du groupe (milliers d'€)	3 521	26 677
Nombre d'actions	854 224	854 224
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	-1 940	-556
Nombre d'actions pondéré	852 284	853 757
Résultat par action (en euros)	4,13	31,25

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

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

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	30/06/2010	31/12/2009
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2 206	2 221
Concours bancaires et intérêts courus		
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	2 206	2 221

(En milliers d'euros)	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2009
Créances clients	-365	-3 960	-4 120
Autres actifs courants d'exploitation	-1 005	34 032	33 607
Autres passifs courants	830	3 805	4 010
Variation du BFR	-540	33 877	33 497

24. Evènements postérieurs à la clôture

La SCI Bordeaux Image a décidé, le 1er juillet 2010, de lever par anticipation l'option d'achat sur le crédit bail immobilier portant sur une partie du complexe cinématographique de l'UGC Bordeaux, au plus tard le 31 décembre 2010.

25. Engagements hors bilan

Engagements reçus :

- La société CFI Image a reçu des engagements locatifs de la part des locataires sous forme de périodes fermes de 12 ans.
- La société CFI Image a reçu des garanties sous forme de caution bancaire des preneurs pour un montant de 3 272 K€.
- La société Bordeaux Image a reçu des garanties sous forme de caution bancaire des preneurs pour un montant de 225 K€.

Engagements donnés :

- CFI-Image a consenti, en garantie de l'emprunt bancaire de 98.000.000 € en principal, des privilèges de prêteur de deniers à concurrence de 83 280 300 €, ainsi que des hypothèques conventionnelles à hauteur de 24.519.700 € incluant la garantie du contrat de couverture de taux, ces derniers montants étant augmentés de tous frais, intérêts et accessoires évalués forfaitairement à 10%. Ces sûretés sont complétées par des garanties usuelles : nantissement des comptes de CFI-Image et de cession DAILLY de ses créances ; nantissement par CFI des actions de sa filiale.
- 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 des garanties usuelles : nantissement des comptes de CFI-Image et de cession DAILLY de ses créances ; nantissement par CFI des parts de sa filiale. Le prêt hypothécaire est sans recours sur les associés.
- CFI a consenti des options d'achat portant sur ses titres CFI Image et SCI Bordeaux Image, exerçables à l'initiative du groupe UGC, sous certaines conditions, à des périodes déterminées et au plus tard le 14/02/2014 pour CFI- Image et le 30/06/2014 pour la SCI Bordeaux Image. Pour CFI-Image, l'exercice de ces options est notamment subordonné au fait qu'il n'entraîne pas la perte par CFI-Image du régime SIIC

26. Loyers minimaux à recevoir

(En milliers d'euros)	A moins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinq ans	Total
Loyers minimaux à recevoir	14 138	57 110	86 856	158 104

27. Effectifs

Effectifs	Cadres	Non cadres	Total
Total des effectifs	1		1

28. Informations relatives aux parties liées

28.1. Termes et conditions des transactions avec les sociétés liées

Les parties liées sont :

- Yellow Grafton SC et sa société mère Perella Weinberg Real Estate Fund I holding SARL (PWREF I Holding SARL) dont les sièges sociaux sont au Luxembourg. Le montant des prestations de cette dernière a représenté une charge de 30 millions d'euros au titre de la période.
- Le groupe UGC : En sa qualité de locataire, d'actionnaire, associé ou de porteur d'obligations, les relations avec ce groupe sont transcrites et commentés dans les comptes consolidés (Cf. § 6.9 et 6.10).

28.2. Transactions avec d'autres parties liées

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

Rémunération des mandataires sociaux

Avantages dirigeants (En milliers d'euros)	30/06/2010	30/06/2009
Rémunération brute	65	46
Rémunération variable		100
Jetons de présence	22	16
Avantages postérieurs à l'emploi		
Rémunération globale	87	162

Couverture d'assurance

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