



COMPAGNIE
FONCIÈRE
INTERNATIONALE

Rapport Financier Semestriel

Période du 12 février 2009 au 30 juin 2009

(Article L 451-1-2 III du Code Monétaire et Financier)

- Comptes consolidés intermédiaires au 30 juin 2009
- Rapport semestriel d'activité
- Attestation du Président
- Rapport des Commissaires aux comptes

*Une version en anglais du rapport financier semestriel est disponible sur le site de la Société : www.cfi-france.com
An English version of the Interim Financial Report is available on the Company's website: www.cfi-france.com*



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 intermédiaires au 30 juin 2009

Du 12 février au 30 juin 2009

I - Bilan consolidé intermédiaire au 30 juin 2009

| ACTIF (En milliers d'euros) | Notes | Comptes consolidés 30.06.2009 | Comptes consolidés 11.02.2009 |
|---|-------|-------------------------------|-------------------------------|
| Actifs non courants : | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | 2 |
| Immobilisations corporelles | | 3 | |
| Immeubles de placement | 8 | 200 800 | |
| Instruments financiers dérivés | 9 | | |
| Actifs d'impôts différés | | | |
| Autres actifs non courants | 10 | 11 | 11 |
| Total actifs non courants | | 200 814 | 13 |
| Actifs courants : | | | |
| Créances clients | 11 | 4 120 | |
| Autres actifs courants | 12 | 540 | 34 147 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 13 | 848 | 426 |
| Total actifs courants | | 5 508 | 34 573 |
| TOTAL ACTIF | | 206 323 | 34 586 |

| PASSIF (En milliers d'euros) | Notes | Comptes consolidés 30.06.2009 | Comptes consolidés 11.02.2009 |
|--|-------|-------------------------------|-------------------------------|
| Capitaux propres : | | | |
| Capital | | 25 627 | 25 627 |
| Primes | | 52 | 52 |
| Autres réserves | | 2 527 | 2 827 |
| Titres d'autocontrôle | | -27 | -22 |
| Réévaluation des instruments financiers | | -1 408 | |
| Résultat net part du Groupe | | 26 677 | -301 |
| Total des capitaux propres part du Groupe | 14 | 53 448 | 28 183 |
| Intérêts minoritaires | 15 | 41 783 | |
| Total des capitaux propres consolidés | | 95 231 | 28 183 |
| Passifs non courants : | | | |
| Obligations remboursables en actions (ORA) | 16 | 7 617 | |
| Part à long terme des dettes financières | 16 | 91 179 | |
| Provisions | | | |
| Impôts différés | | | |
| Instruments financiers dérivés | 9 | 1 482 | |
| Autres passifs non courants | 18 | | |
| Total des passifs non courants | | 100 278 | |
| Passifs courants : | | | |
| Obligations remboursables en actions (ORA) | 16 | 1 873 | |
| Part à court terme des dettes financières | 16 | 4 328 | 5 800 |
| Intérêts courus sur obligations remboursables en actions | 16 | | |
| Autres passifs courants | 18 | 4 613 | 603 |
| Total des passifs courants | | 10 814 | 6 403 |
| TOTAL PASSIF | | 206 323 | 34 586 |

II – Etat du résultat intermédiaire au 30 juin 2009

Période du 12 février 2009 au 30 juin 2009

| En milliers d'euros | Notes | Comptes consolidés 30.06.2009 (4,5 mois) | Comptes sociaux retraités IFRS 30.06.2008 (6 mois) | Comptes consolidés 11.02.2009 (2 mois) |
|---|-------|--|--|--|
| Revenus locatifs | | 4 883 | | |
| Produits et charges locatives | | 42 | | |
| Autres produits et charges sur immeubles | | | | |
| Revenus nets des immeubles | 19 | 4 925 | | |
| Autres produits de l'activité | | | | |
| Charges de personnel | | -207 | -70 | -30 |
| Charges externes (*) | | -671 | -214 | -346 |
| Impôts et taxes | | -61 | -17 | -3 |
| Dotations aux amortissements et provisions | | | -1 | |
| Autres produits et charges d'exploitation | | -13 | -15 | -17 |
| Résultat opérationnel courant | | 3 973 | -317 | -396 |
| Résultat des cessions | | | | |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement | | 49 236 | | |
| Résultat opérationnel | | 53 209 | -317 | -396 |
| Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie | | 28 | 685 | 95 |
| Coût de l'endettement financier brut | | -2 181 | | |
| Coût de l'endettement financier net | 20 | -2 153 | 685 | 95 |
| Autres produits et charges financiers | | | | |
| Charge ou produit d'impôt | 21 | -44 | -126 | |
| Résultat net des activités abandonnées ou cédées | | | | |
| Résultat net | | 51 012 | 242 | -301 |
| Dont part du Groupe | | 26 677 | 242 | -301 |
| Dont part revenant aux intérêts minoritaires | | 24 335 | | |
| Résultat par action en euros (Part du groupe) | 22 | 31,25 | 0,28 | -0,35 |
| Résultat dilué par action (Part du Groupe) | 22 | 31,25 | 0,28 | -0,35 |

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

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

| En milliers d'euros | Note s | Comptes consolidés 30.06.2009 (4,5 mois) | Comptes sociaux retraités IFRS 30.06.2008 (6 mois) | Comptes consolidés 11.02.2009 (2 mois) |
|--|-------------------|---|---|---|
| Résultat de la période | | 51 012 | 242 | -301 |
| - Part efficace des gains et pertes sur instruments de couverture | | -1 482 | | |
| Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres | | -1 482 | | |
| Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres | | 49 530 | 242 | -301 |
| Dont | | | | |
| - Dont part du Groupe | | 25 269 | 242 | -301 |
| - Dont part des intérêts minoritaires | | 24 261 | | |

IV - Tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2009

| En milliers d'euros | Notes | Comptes consolidés 30.06.2009 (4,5 mois) | Comptes consolidés 11.02.2009 (2 mois) | Comptes sociaux retraités IFRS 30.06.2008 (6 mois) |
|--|-------|--|--|--|
| Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires) | | 51 012 | -301 | 242 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | | | | -1 |
| Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur | 8 | -49 236 | | |
| Charges calculées | | 85 | | |
| Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues | | | | |
| Coût de l'endettement financier net | 21 | 2 154 | -95 | -685 |
| Charge d'impôt (y compris impôts différés) | | 44 | | 126 |
| Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A) | | 4 059 | -396 | -318 |
| Impôts courants (B) | | -44 | | -70 |
| Variation du B.F.R. liée à l'activité (C) | 23 | 33 496 | -33 879 | -286 |
| Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D) = (A + B + C) | | 37 511 | -34 275 | -674 |
| Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles | 8 | -151 193 | | |
| Cessions d'immobilisations | | | | |
| Acquisition d'immobilisations financières | | | -7 | |
| Diminution des immobilisations financières | | | | 23 |
| Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise | | | | |
| Variation des dettes sur achat d'immobilisations | | | | |
| Autres flux liés aux opérations d'investissement | | | | |
| Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E) | | -151 193 | -7 | 23 |
| Augmentation et réduction de capital | | 1 480 | | |
| Emission de titres donnant accès au capital de CFI-Image | | 16 049 | | |
| Emission emprunt obligataire CFI-Image | | 9 491 | | |
| Achats et reventes d'actions propres | | -6 | -7 | -1 |
| Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires) | | | | -4 543 |
| Encaissements liés aux emprunts | | 96 769 | | |
| Remboursements d'emprunts et dettes financières | | -1 938 | | |
| Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers | | -1 942 | 95 | 685 |
| Autres flux liés aux opérations de financement | | | | |
| Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F) | | 119 903 | 88 | -3 859 |
| Variation de la trésorerie nette (D + E + F) | | 6 221 | -34 194 | -4 510 |
| Trésorerie ouverture | 23 | -5 374 | 28 820 | 33 028 |
| Trésorerie clôture | 23 | 848 | -5 374 | 28 519 |

V – Tableau de variation des capitaux propres

| (En milliers d'euros) | Capital | Primes et réserves | Actions propres | Gains et pertes comptabilisés en capitaux propres | Résultat | Capitaux propres part du groupe | Capitaux propres part des minoritaires | Total capitaux propres |
|---|---------------|--------------------|-----------------|---|---------------|---------------------------------|--|------------------------|
| Capitaux propres 15 décembre 2008 | 25 627 | 2 798 | -14 | | 81 | 28 491 | | 28 491 |
| Affectation résultat non distribué | | 81 | | | -81 | | | |
| Résultat global au 11 février 2009 | | | | | -301 | -301 | | -301 |
| Actions Propres | | | -7 | | | -7 | | -7 |
| Capitaux propres 11 février 2009 | 25 627 | 2 879 | -22 | | -301 | 28 183 | | 28 183 |
| Affectation résultat non distribué | | -301 | | | 301 | | | |
| Résultat global au 30 juin 2009 | | | | -1 408 | 26 677 | 25 269 | 24 261 | 49 530 |
| Actions Propres | | | -6 | | | -6 | | -6 |
| Résultat de cession d'actions propres | | 0 | | | | 0 | | 0 |
| 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 |

VI - Annexe aux comptes consolidés intermédiaires
Période du 11 février au 30 juin 2009

| | |
|---|-----------|
| 1. INFORMATIONS GENERALES | 8 |
| 2. FAITS CARACTERISTIQUES | 8 |
| 3. CONTEXTE DE L'ELABORATION DE L'INFORMATION FINANCIERE | 8 |
| 4. PRINCIPES GENERAUX D'EVALUATION ET DE PREPARATION | 9 |
| 5. RECOURS A DES ESTIMATIONS | 9 |
| 6. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES | 9 |
| 6.1. METHODES DE CONSOLIDATION | 9 |
| 6.2. PERIODE DE CONSOLIDATION | 9 |
| 6.3. PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS | 9 |
| 6.4. OPERATIONS RECIPROQUES | 9 |
| 6.5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40) | 9 |
| 6.6. CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT PORTANT SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT | 10 |
| 6.7. CREANCES CLIENTS ET AUTRES ACTIFS COURANTS | 10 |
| 6.8. ACTIFS FINANCIERS | 10 |
| 6.9. CAPITAUX PROPRES | 11 |
| 6.9.1. <i>Intérêts minoritaires</i> | <i>11</i> |
| 6.10. EMPRUNTS OBLIGATAIRES REMBOURSABLES EN ACTIONS (ORA) | 11 |
| 6.11. PASSIFS FINANCIERS | 11 |
| 6.12. JUSTE VALEUR DES PRODUITS DERIVES ACTIFS ET PASSIFS | 12 |
| 6.13. PROVISIONS | 12 |
| 6.14. AVANTAGES POSTERIEURS A L'EMPLOI CONSENTIS AUX SALARIES | 12 |
| 6.15. PAIEMENTS AU TITRE DE CONTRATS DE LOCATION | 12 |
| 6.16. IMPOTS | 13 |
| 6.16.1. <i>Impôts sur les résultats</i> | <i>13</i> |
| 6.16.2. <i>Régime SIIC</i> | <i>13</i> |
| 6.17. REVENUS LOCATIFS | 13 |
| 6.18. PRODUITS ET CHARGES LOCATIVES | 13 |
| 6.19. AUTRES PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES | 13 |
| 6.20. RESULTAT PAR ACTION | 14 |
| 6.21. SECTEURS OPERATIONNELS | 14 |
| 6.22. GESTION DES RISQUES | 14 |
| 6.22.1. <i>Risque de marché</i> | <i>14</i> |
| 6.22.2. <i>Risque de contrepartie</i> | <i>14</i> |
| 6.22.3. <i>Risque de liquidité</i> | <i>14</i> |
| 6.22.4. <i>Risque de taux</i> | <i>14</i> |
| 6.22.5. <i>Risque de marché actions</i> | <i>14</i> |
| 6.22.6. <i>Gestion du risque de capital</i> | <i>14</i> |
| 7. PERIMETRE DE CONSOLIDATION | 15 |
| 8. IMMEUBLES DE PLACEMENT | 15 |
| 9. INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES ET GESTION DU RISQUE DE TAUX D'INTERET | 15 |
| 10. AUTRES ACTIFS NON COURANTS | 16 |
| 11. CREANCES CLIENTS | 16 |
| 12. AUTRES ACTIFS COURANTS | 16 |

| | | |
|-------|---|----|
| 13. | TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE..... | 16 |
| 14. | CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES..... | 17 |
| 14.1. | COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL | 17 |
| 14.2. | DIVIDENDE VERSE | 17 |
| 14.3. | ACTIONS D'AUTOCONTROLE..... | 17 |
| 15. | INTERETS MINORITAIRES..... | 17 |
| 16. | DETTES FINANCIERES | 17 |
| 16.1. | VARIATION DES DETTES FINANCIERES..... | 17 |
| 16.2. | ECHÉANCES DES DETTES FINANCIERES | 19 |
| 16.3. | VENTILATION ENDETTEMENT TAUX FIXE / TAUX VARIABLE..... | 19 |
| 16.4. | ENDETTEMENT FINANCIER NET | 20 |
| 17. | IMPOTS DIFFERES | 20 |
| 18. | AUTRES PASSIFS COURANTS..... | 20 |
| 19. | REVENUS NETS DES IMMEUBLES..... | 20 |
| 20. | COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET..... | 21 |
| 21. | IMPOT SUR LES BENEFICES..... | 21 |
| 21.1. | CHARGE D'IMPOT | 21 |
| 21.2. | RAPPROCHEMENT DE LA CHARGE D'IMPOT | 21 |
| 22. | RESULTAT PAR ACTION..... | 21 |
| 23. | DETAIL DE CERTAINS POSTES DU TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE..... | 22 |
| 24. | EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE | 22 |
| 25. | ENGAGEMENTS HORS BILAN | 22 |
| 26. | LOYERS MINIMAUX A RECEVOIR..... | 22 |
| 27. | EFFECTIFS..... | 23 |
| 28. | INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIEES | 23 |
| 28.1. | TERMES ET CONDITIONS DES TRANSACTIONS AVEC LES SOCIETES LIEES | 23 |
| 28.2. | TRANSACTIONS AVEC D'AUTRES PARTIES LIEES | 23 |
| | REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX..... | 23 |
| | COUVERTURE D'ASSURANCE..... | 23 |
| 29. | TABLEAU DE PASSAGE DES COMPTES SOCIAUX AUX COMPTES IFRS..... | 23 |

1. Informations générales

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

La Société est cotée sur NYSE Euronext Paris.

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

Les comptes intermédiaires sont présentés pour la période du 12 février au 30 juin 2009. Cet arrêté au 30 juin a été retenu afin d'aligner la communication financière sur une date cohérente avec la date de clôture des comptes rétablie au 31 décembre.

2. Faits caractéristiques

L'activité de la Société sur l'année 2008 a essentiellement enregistré, en produits, le résultat de la gestion de sa trésorerie, celle-ci ayant été placée à court terme sur des supports sécurisés, et en charges, les frais de fonctionnement courants et honoraires d'études de projets.

Dans le contexte du projet d'acquisition d'un portefeuille d'actifs immobiliers, une filiale dénommée CFI-Image a été immatriculée le 15 octobre 2008. Aucune filiale ou participation n'était détenue antérieurement. La Société, avec l'accord de l'AMF, n'a pas établi de comptes consolidés au 15 décembre 2008 et au 11 février 2009, sa filiale n'ayant alors ni activité, ni taille significative.

Après la levée des conditions suspensives, et en particulier l'option de CFI pour le régime SIIC, CFI-Image, a réalisé le 13 février 2009 l'acquisition auprès de CNP-Assurances d'un portefeuille de 11 actifs immobiliers à usage de complexes cinématographiques loués à UGC Ciné Cité, auxquels s'ajoute le cinéma UGC du centre ville de Lille, sous un contrat de crédit-bail cédé par UGC Ciné Cité.

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

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

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

Les comptes consolidés intermédiaires couvrent la période du 12 février au 30 juin 2009. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration du 23 juillet 2009.

Afin de permettre la comparabilité, la société a également présenté selon les normes IFRS un bilan consolidé d'ouverture au 11 février 2009 et un compte de résultat social retraité selon les normes IFRS couvrant la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2008, sachant que sur le premier semestre 2008, il n'existait pas de filiales.

Les états financiers intermédiaires au 30 juin 2009 portant sur une période de 4,5 mois du groupe CFI ont été préparés conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ».

Le groupe CFI applique les normes comptables internationales constituées des IFRS, des IAS et de leurs interprétations adoptées dans l'Union européenne et qui sont applicables pour l'exercice ouvert le 12 février 2009. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission).

Des normes nouvelles, des modifications de normes existantes et des interprétations nouvelles sont devenues définitives mais leur application est rendue obligatoire à des dates postérieures au 30 juin 2009. Le Groupe n'a pas choisi de les appliquer par anticipation lorsque ces textes prévoient cette possibilité.

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

- Amendement à IAS 39 – Reconnaissance et évaluation des actifs de couverture.

4. Principes généraux d'évaluation et de préparation

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros.

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

5. Recours à des estimations

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

- la valorisation des immeubles de placement,
- les évaluations retenues pour les tests de pertes de valeur,

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 de recoupement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.7. Créances clients et autres actifs courants

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

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

6.8. Actifs financiers

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

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

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

correspondent aux dividendes, pertes de valeur et transferts en résultat des ajustements de valeur en cas de cession.

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

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

6.9. Capitaux propres

6.9.1. Intérêts minoritaires

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

6.10. Emprunts obligataires remboursables en actions (ORA)

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

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

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

6.11. Passifs financiers

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

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

Les emprunts portant intérêt sont comptabilisés à l'émission à la juste valeur puis au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les frais de transaction attribuables à l'émission des emprunts viennent en diminution de la valeur du passif financier et ils sont amortis actuariellement sur la durée de vie du passif selon la méthode du TIE. Le taux d'intérêt effectif est le taux qui égalise la valeur actualisée des flux futurs

estimés et le montant inscrit au bilan. Ce calcul tient compte des coûts, marges, frais de transaction, des primes et décotes.

6.12. Juste valeur des produits dérivés actifs et passifs

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

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

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

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

6.13. Provisions

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

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

6.14. Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés

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

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

6.15. Paiements au titre de contrats de location

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

6.16. Impôts

6.16.1. Impôts sur les résultats

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

Les impôts différés sont constatés selon la méthode du report variable sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales. Ils sont calculés selon la réglementation et les taux d'imposition qui ont été votés ou annoncés en date de clôture et compte tenu du statut fiscal de la société à la date d'arrêté des comptes. La Société a calculé les impôts différés au taux de 33,33 %. Les actifs d'impôts différés ne sont comptabilisés que si leur récupération est probable. Les montants ainsi déterminés ne sont pas actualisés conformément aux dispositions d'IAS 12.

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

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.

6.17. Revenus locatifs

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

6.18. Produits et charges locatives

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

6.19. Autres produits et charges sur immeubles

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

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

6.20. Résultat par action

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

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

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

6.21. Secteurs opérationnels

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

6.22. Gestion des risques

6.22.1. Risque de marché

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

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

6.22.2. Risque de contrepartie

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

6.22.3. Risque de liquidité

Une gestion prudente du risque de liquidité implique de maintenir un niveau suffisant de liquidités et de valeurs mobilières et une capacité à générer des flux de loyers, à faire remonter des dividendes et à lever des fonds. Le risque de liquidité est considéré maîtrisé par la Société. La société a négocié une autorisation de découvert sur une durée de 12 mois à hauteur de 1 million d'euros pour faire face à toutes éventualités.

6.22.4. Risque de taux

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

6.22.5. Risque de marché actions

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

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

6.22.6. Gestion du risque de capital

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

7. Périmètre de consolidation

| Forme | Sociétés | N° SIREN | Pays | Siège social | % Détenion | % Intérêt (*Hors ORA) | Périodes prise en compte au 30.06.2009 | Périodes prise en compte au 30.06.2008 |
|-------|-----------|-------------|--------|--------------|------------|-----------------------|--|--|
| SA | CFI | 542 033 295 | France | Paris | Mère | Mère | 12/02/2009 au 30/06/2009 | 01/01/2008 au 30/06/2008 |
| SAS | CFI-Image | 508 559 069 | France | Paris | 95,00% | 95,00% | 12/02/2009 au 30/06/2009 | Néant |

*Hors ORA : Voir note 6.10

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

8. Immeubles de placement

| (En milliers d'euros) | Immeubles de placement 30.06.09 | Immeubles de placement 11.02.09 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Valeur à l'ouverture | | |
| Acquisitions d'immeubles détenus en propre | 129 503 | |
| Acquisition d'un contrat de location-financement | 14 407 | |
| Dette contrat de location-financement à l'acquisition | 372 | |
| Frais d'acquisition | 7 282 | |
| Coût d'acquisition | 151 564 | |
| Variation de juste valeur | 49 236 | |
| Valeur à la clôture | 200 800 | 0 |

Le taux moyen d'actualisation retenu pour l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement est de 7,22 %. 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 | | | -1 482 | -1 482 |
| Total instruments de couverture de flux de trésorerie | | | -1 482 | -1 482 |

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour gérer et réduire son exposition nette aux fluctuations des taux d'intérêt. Le Groupe a conclu un swap d'intérêt taux fixe contre taux variable portant sur un montant initial de 98 millions d'euros. Ce swap permet de neutraliser l'impact de la volatilité des flux de trésorerie futurs

liés aux paiements d'intérêts relatifs aux emprunts à taux variable. Selon les termes de ce swap, le Groupe paie des taux d'intérêt fixes précisés ci-dessous et reçoit des intérêts variables calculés d'après l'Euribor 3 mois sur les montants du principal couvert.

Ce swap présente les caractéristiques suivantes :

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

10. Autres actifs non courants

| (En milliers d'euros) | Montant au 11.02.2009 | Augmentation | Diminution | Montant au 30.06.2009 |
|---------------------------------|--------------------------|--------------|------------|--------------------------|
| Dépôts et cautionnements versés | 11 | | | 11 |
| Total | 11 | | | 11 |

11. Créances clients

| (En milliers d'euros) | Montant au 30.06.2009 | Montant au 11.02.2009 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Créances clients et comptes rattachés | 4 120 | |
| Clients douteux | | |
| Total brut créances clients | 4 120 | |
| Dépréciation | | |
| Total net créances clients | 4 120 | |

Au 30 juin 2009, il n'existe pas de créances clients échues ni dépréciées.

12. Autres actifs courants

| (En milliers d'euros) | Montant au 30.06.2009 | Montant au 11.02.2009 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Créances fiscales et sociales | 244 | 170 |
| Autres créances d'exploitation | 262 | 33 944 |
| Charges constatées d'avance | 35 | 33 |
| Total autres actifs courants | 541 | 34 147 |

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

13. Trésorerie et équivalents de trésorerie

| (En milliers d'euros) | Montant au 30.06.2009 | Montant au 11.02.2009 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Titres de placement sans risque et liquides | 808 | 80 |
| Disponibilités | 40 | 346 |

| | | |
|------------|-----|-----|
| Trésorerie | 848 | 426 |
|------------|-----|-----|

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

14. Capitaux propres consolidés

14.1. Composition du capital social

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

14.2. Dividende versé

Aucun dividende n'a été versé au cours du premier semestre.

14.3. Actions d'autocontrôle

| (En milliers d'euros) | Montant à la clôture | Montant à l'ouverture | Variation | Résultat de cession |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------|---------------------|
| Coût d'acquisition | 27 | 22 | 6 | 0 |
| Nombre de titres d'autocontrôle | 770 | 617 | 153 | |

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

15. Intérêts minoritaires

| (En milliers d'euros) | Montant au 30.06.2009 | Montant au 11.02.2009 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Part fonds propres de l'ORA | 16 049 | |
| Part des minoritaires dans les capitaux propres | 25 734 | |
| Intérêts minoritaires | 41 783 | |

16. Dettes financières

16.1. Variation des dettes financières

| (En milliers d'euros) | Montant au 11.02.2009 | Augmentation | Diminution | Virements poste à poste | Montant au 30.06.2009 |
|---|-----------------------|---------------|------------|-------------------------|-----------------------|
| ORA (Part dette long terme) | | 9 491 | | -1 873 | 7 618 |
| Emprunts | | 98 000 | | -5 682 | 92 318 |
| Frais d'émission emprunt (a) | | -1 231 | | 92 | -1 139 |
| Location-financement | | | | | |
| Dettes financières à long et moyen terme | | 96 769 | | -5 590 | 91 179 |

| | | | | | |
|---|--------------|----------------|---------------|--------------|----------------|
| ORA (Part dette court terme) | | | | 1 873 | 1 873 |
| Emprunts | | | -1 566 | 5 682 | 4 116 |
| Location-financement | | 372 | -372 | | |
| Intérêts courus emprunts | | 212 | | | 212 |
| Intérêts courus sur ORA | | | | | |
| Concours bancaires | 5 800 | | -5 800 | | |
| Intérêts courus concours bancaires | | | | | |
| Dettes financières à court terme | 5 800 | 584 | -7 738 | 5 682 | 4 328 |
| Total dettes financières brutes | 5 800 | 106 844 | -7 738 | 92 | 104 998 |

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

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

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

Ces obligations viennent à échéance le 31 décembre 2023.

Ces obligations sont notamment remboursables :

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

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

Ce coupon est toutefois :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ICR : Revenu locatif net / Intérêts liées aux emprunts

Ces ratios sont respectés au 30 juin 2009.

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

16.2. Echéances des dettes financières

| (En milliers d'euros) | 30/06/2009 | Part à moins d'un an | Part à plus d'un an et moins de 5 ans | Part à plus de 5 ans | 11/02/2009 |
|------------------------------|----------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|--------------|
| ORA | 9 491 | 1 873 | 7 617 | | |
| Emprunts | 96 434 | 4 116 | 92 318 | | |
| Sous-total | 105 925 | 5 711 | 99 935 | | |
| Frais d'émission emprunt (a) | -1 139 | | | | |
| Concours bancaires | | | | | 5 800 |
| Intérêts courus | 212 | 212 | | | |
| Dettes financières | 104 998 | 6 202 | 99 935 | | 5 800 |

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

16.3. Ventilation endettement taux fixe / taux variable

| (En milliers d'euros) | 30/06/2009 | | 11/02/2009 | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|------------|---------------|
| | Taux fixe | Taux variable | Taux fixe | Taux variable |
| ORA | 9 491 | | | |
| Emprunts | | 96 434 | | |
| Swap taux fixe contre variable | 96 434 | -96 434 | | |
| Dettes Ets de crédit | 96 434 | | | |
| Total dettes Ets de crédit | 96 434 | | | |

| | | |
|--------------|----------------|--|
| Total | 105 925 | |
|--------------|----------------|--|

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) | 30/06/2009 | 11/02/2009 |
|---|----------------|--------------|
| Dette financière brute | 104 998 | 5 800 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | -848 | -426 |
| Endettement financier net | 104 150 | 5 374 |

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

17. Impôts différés

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

18. Autres passifs courants

| (En milliers d'euros) | Montant au 30.06.2009 | Montant au 11.02.2009 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 606 | 525 |
| Dettes fiscales | 709 | 2 |
| Dettes sociales | 35 | 15 |
| Autres dettes courantes | 28 | 62 |
| Produits constatés d'avance | 3 235 | |
| Total autres passifs courants | 4 613 | 604 |

Les produits constatés d'avance correspondent principalement au loyer du 3^{ème} trimestre facturé d'avance.

19. Revenus nets des immeubles

| (En milliers d'euros) | 30/06/2009 | 30/06/2008 |
|--|--------------|------------|
| Revenus locatifs | 4 883 | |
| Charges locatives facturées au forfait | | |
| Autres produits sur immeubles | 247 | |
| Total des produits sur immeubles | 5 130 | |
| Charges locatives (avec refacturation forfaitaire) | | |
| Autres charges sur immeubles | -206 | |
| Total des charges sur immeubles | -206 | |
| Revenu net des immeubles | 4 924 | 0 |

20. Coût de l'endettement financier net

| (En milliers d'euros) | 30/06/2009 | 30/06/2008 |
|---|---------------|------------|
| Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie | 28 | 685 |
| Produits de trésorerie | 28 | 685 |
| Intérêts sur emprunts et découverts | -2 181 | |
| Coût de l'endettement financier brut | -2 181 | |
| Coût de l'endettement financier net | -2 153 | 685 |

21. Impôt sur les bénéfices

21.1. Charge d'impôt

| (En milliers d'euros) | 30/06/2009 | 30/06/2008 |
|-----------------------|------------|-------------|
| Impôts courants | -44 | -70 |
| Impôts différés | | -56 |
| Total | -44 | -126 |

21.2. Rapprochement de la charge d'impôt

| (En milliers d'euros) | 30/06/2009 | 30/06/2008 |
|--|------------|-------------|
| Bénéfice avant impôts | 51 056 | 368 |
| Charge ou produit d'impôt théorique au taux en vigueur en France | -17 019 | -123 |
| Régime SIIC et incidence juste valeur non taxable | 16 978 | |
| Décalages permanents | | |
| Déficits non activés | | |
| Autres décalages | -3 | -3 |
| Charge d'impôt effective | -44 | -126 |

22. Résultat par action

| Calcul du résultat par action | 30/06/2009 | 30/06/2008 |
|---|--------------|-------------|
| Résultat net, part du groupe (milliers d'€) | 26 677 | 242 |
| Nombre d'actions | 854 224 | 854 224 |
| Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues | -556 | -295 |
| Nombre d'actions pondéré | 853 668 | 853 929 |
| Résultat par action (en euros) | 31,25 | 0,28 |

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) | 30/06/2009 | 11/02/2009 | 30/06/2008 |
|---|------------|---------------|---------------|
| Trésorerie et équivalent de trésorerie | 848 | 426 | 28 519 |
| Concours bancaires et intérêts courus | | -5 800 | |
| Trésorerie du tableau des flux de trésorerie | 848 | -5 374 | 28 519 |

| (En milliers d'euros) | 30/06/2009 | 11/02/2009 | 30/06/2008 |
|---------------------------------------|---------------|----------------|-------------|
| Créances clients | -4 120 | | |
| Autres actifs courants d'exploitation | 33 607 | -33 995 | -1 |
| Autres passifs courants | 4 010 | 117 | -285 |
| Variation du BFR | 33 497 | -33 878 | -286 |

24. Evènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement postérieur particulier n'est intervenu.

25. Engagements hors bilan

Engagements reçus :

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

Engagements donnés :

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

26. Loyers minimaux à recevoir

| (En milliers d'euros) | A moins d'un an | De un à cinq ans | Au-delà de cinq ans | Total |
|----------------------------|-----------------|------------------|---------------------|---------|
| Loyers minimaux à recevoir | 12 960 | 53 271 | 88 446 | 154 677 |

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 actionnaire de CFI et sa société mère PWREF I Holding SARL dont le siège social est au Luxembourg. Le montant des prestations de cette dernière a été provisionné à concurrence de 22 milliers d'euros au 30 juin.
- Le groupe UGC : En sa qualité de locataire, d'actionnaire ou de porteur d'obligations, les relations avec ce groupe sont transcrites et commentées dans les comptes consolidés.

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) | 30/06/2009 | 30/06/2008 |
|--|------------|------------|
| Rémunération brute | 46 | 60 |
| Rémunération variable | 100 | |
| Jetons de présence | 16 | |
| Avantages postérieurs à l'emploi | | |
| Rémunération globale | 162 | 60 |

Couverture d'assurance

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

29. Tableau de passage des comptes sociaux aux comptes IFRS

| | 11/02/2009 | 15/12/2008 | 30/06/2008 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Capitaux propres sociaux | 28 203 | 28 502 | 28 582 |
| Titres de Placement | 2 | 4 | 84 |
| Annulation dépréciation titres autocontrôle | | | 1 |
| Titres d'autocontrôle | -22 | -14 | -16 |
| Capitaux propres sociaux IFRS | 28 183 | 28 491 | 28 650 |
| Résultat social | -299 | 252 | 332 |
| Variation juste valeur titres de placement | -2 | -116 | -36 |
| Annulation dépréciation titres autocontrôle | | | 1 |
| Variation impôt différé sur déficits | | -56 | -56 |
| Résultat social IFRS | -301 | 81 | 242 |

RAPPORT D'ACTIVITE SEMESTRIEL

AU 30 JUIN 2009

I. Activité et faits marquants du semestre

1. Poursuite de la correction sur le marché de l'immobilier commercial

Le mouvement de correction engagé depuis le 4^e trimestre 2007 s'est amplifié au cours de la période. Dans le secteur de l'immobilier de bureaux notamment, il est caractérisé par une chute brutale des volumes de transactions (-75% à Paris-Ile de France), une baisse des valeurs locatives (de l'ordre de -15 à 20% dans le Quartier Central des Affaires depuis un an) et une hausse des rendements (+150 à 200 points de base sur la même période).

Le secteur des Entrepôts/Logistique fait l'objet d'un *repricing* sévère. Les actifs commerciaux, y compris les grands centres commerciaux et les actifs « prime », n'échappent pas à ce mouvement.

Toutefois, la quasi absence de grosses transactions n'a pas véritablement permis de ré-étalonner les valeurs. Le marché de l'investissement, qui souffre des difficultés persistantes d'accès aux financements bancaires, est en effet pour l'heure dominé par des investisseurs en fonds propres, avec des transactions à l'unité qui se situent entre 15 et 40 M €

C'est dans ce contexte que la Société a étudié plusieurs dossiers d'investissement et s'est positionnée sur certains d'entre eux.

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

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

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

Ce statut renforce la capacité de la Société à saisir des opportunités d'acquisition dans des conditions optimisées pour l'ensemble de ses actionnaires.

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

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

La promesse de vente comportait différentes conditions suspensives qui ont toutes été levées, permettant ainsi à CFI-Image, substituée à sa société-mère dans le bénéfice de la promesse, de procéder à l'acquisition de ce portefeuille le 13 février 2009.

Le périmètre des actifs concernés représente un montant de loyers nets annuel d'environ 12,8 M € dans le cadre de baux de type « investisseur » d'une durée ferme de 12 ans signés avec UGC Ciné Cité.

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

Le capital de cette filiale est aujourd'hui détenu par CFI à hauteur de 95%, et par UGC Ciné Cité à 5%. Les deux actionnaires de CFI-Image ont conclu un accord relatif à la liquidité de leurs participations comprenant des clauses usuelles de premier refus, de sortie conjointe et forcée ainsi que des options d'achat (cf. note 2 de l'annexe aux comptes consolidés intermédiaires au 30 juin). Au cours du 2^e trimestre la Société a remboursé par anticipation l'emprunt à court terme de 5,8M € contracté à titre de crédit-relais pour financer la TVA due par sa filiale sur cet investissement.

Le 26 juin 2009, CFI-Image a levé par anticipation l'option d'achat du contrat de crédit-bail immobilier portant sur le multiplex UGC de Lille, de sorte que le groupe détient désormais la totalité des 12 actifs en pleine propriété.

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

L'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2009 a renouvelé les délégations de compétences déjà consenties au conseil d'administration par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 décembre 2007, délégations qui portent sur l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances, avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription, dans les différentes hypothèses prévues par la loi incluant la rémunération d'apports en nature de titres et une offre publique d'échange initiée par la Société.

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

L'objectif est, sur un marché immobilier mouvant et qui demeure compétitif, de conférer à la Société la souplesse et de la réactivité nécessaires pour s'assurer les meilleures chances de succès pour la réalisation de prochaines acquisitions.

5. Renforcement de la gouvernance. Liquidité du titre.

L'adhésion en décembre 2008 aux recommandations de l'AFEP et du MEDEF relatives à la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées, puis les délibérations du conseil d'administration du 23 janvier 2009 et de l'Assemblée Générale Mixte du 16 mars 2009, ont permis de franchir une nouvelle et importante étape dans le renforcement de la gouvernance : la Société s'est en effet mise en situation d'adhérer en totalité au nouveau Code du gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, sous la seule réserve d'une mise en œuvre progressive pour deux dispositions relatives à la proportion des administrateurs indépendants.

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

II. Risques et incertitudes

Par rapport aux informations figurant dans le rapport annuel de la Société sur l'exercice clos le 11 février 2009, les évolutions sont les suivantes :

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

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

La principale incertitude au second semestre 2009 est en effet liée aux développements de la crise financière et à ses conséquences sur le marché immobilier : la correction des valeurs se poursuit, les transactions n'ont pas retrouvé leur fluidité et l'accès aux ressources d'emprunt s'est nettement durci, spécialement pour les grosses opérations. En termes relatifs, la Société a néanmoins des atouts pour transformer ces contraintes en opportunités.

CFI n'est plus exposée au risque de taux d'intérêt sur sa trésorerie excédentaire, celle-ci ayant été investie dans l'acquisition déjà citée. Par ailleurs, l'emprunt à taux variable de 98M€ contracté par sa filiale pour le financement de cette même acquisition a fait l'objet d'un swap de couverture à taux fixe sur toute la durée de l'emprunt (5ans).

S'agissant du risque de liquidité, il sera couvert par les distributions à venir de sa filiale CFI-Image, soumise à une obligation de distribution en vertu de son statut de SIIC. En outre, une

autorisation de découvert bancaire d'un million d'euros sur 12 mois a été obtenue en mai 2009.

III. Transactions avec les parties liées

La Société a conclu le 13 février 2009 une convention de gestion administrative, juridique et comptable avec sa filiale CFI-Image dont les dispositions principales figurent dans le rapport annuel de l'exercice clos le 11 février 2009.

Par ailleurs, une convention de prestations de services est en cours de finalisation entre CFI et PWREF I Holding Sarl, entité du Fonds PWREF I LP actionnaire de contrôle indirect de la Société, convention qui prévoira la rémunération aux conditions du marché de certains services d'assistance auxquels a recours la Société en matière de contrôle interne, d'analyse de projets d'investissement et de financement.

IV. Comptes intermédiaires au 30 juin 2009

1. Comptes clos au 11 février 2009 (Rappel)

Il est rappelé que la Société a publié des comptes sociaux au 11 février 2009, date de clôture anticipée de son exercice, se soldant par une perte de 0,287M €, celle-ci étant principalement imputable à la baisse des produits financiers consécutif à la chute des taux d'intérêt à court terme et aux frais et honoraires liés à l'acquisition du portefeuille déjà cité.

A cette date, le montant des capitaux propres s'élevait à 28,2 M € et l'Actif Net Réévalué de la Société, égal au montant des capitaux propres ressortait à 33,0 €par action.

L'Assemblée générale Mixte du 28 mai 2009 a décidé d'affecter le résultat de la période, diminué du report à nouveau bénéficiaire de 264 480,22 €, en totalité en report à nouveau soit un solde de - 22 749,44€.

2. Résultats intermédiaires au 30 juin 2009

Il s'agit des premiers *comptes consolidés* aux normes IFRS publiés par la Société depuis son option au régime SIIC et la réalisation, le 13 février 2009, de son premier investissement portant sur un portefeuille de 12 actifs immobiliers à usage de complexes cinématographiques loués à UGC Ciné Cité.

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

Ainsi, les comptes consolidés dégagent un bénéfice net de 51,0M €, dont 26,7 M €pour la part du Groupe, qui provient essentiellement de la variation de la juste valeur du patrimoine de la Société.

Les revenus locatifs nets de la période s'élèvent à 4,9 M € (12,8 M€ en année pleine), les charges de la Société étant pour leur part constituées de frais de fonctionnement courants et du coût de la levée d'option sur le crédit-bail immobilier sur l'UGC Lille (0.95M €) ainsi que des charges financières (2,15 M €)

Chiffres-clés consolidés, en milliers d'euros

| | 2009 30/06 (1) (4,5 mois) | 2008 30/06 (2) (6 mois) |
|--|---------------------------------|-------------------------------|
| Revenus locatifs nets | 4 925 | - |
| Variation de la juste valeur | 49 236 | - |
| Résultat opérationnel net | 53 209 | - 317 |
| Résultat net | 51 012 | 242 |
| Intérêts minoritaires (3) | 24 335 | - |
| Résultat net part du groupe | 26 677 | 242 |
| Soit par action (€) | 31,25 | 0,28 |
| Dont résultat net récurrent part du groupe | 1 908 | 242 |
| Soit par action (€) | 2,24 | 0,28 |
| Actif net réévalué part du groupe | 53 447 | 28 183 |
| Soit par action (€) | 62,62 | 33,0 (4) |

(1) Du 13/02 au 30/06

(2) Comptes sociaux retraités "IFRS"

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

(4) Chiffre correspondant à l'actif net comptable, la société ayant à cette date pour seul actif sa trésorerie

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 2009, à 53, 447 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

| | 30/06/2009 |
|---|-------------------|
| Capitaux propres consolidés IFRS, part du Groupe | 53 447 |
| Nombre d'actions hors autocontrôle | 853 454 |
| ANR hors frais et droits par action, part du Groupe (€) | 62,62 |

V- Perspectives

Dans un contexte de marché où la correction des valeurs se poursuit, la Société est en situation de saisir des opportunités d'investissement répondant à ses objectifs de création de valeur.

(1) Ces frais et droits sont ceux qui seraient dus en cas de cession des biens immobiliers.



COMPAGNIE
FONCIÈRE
INTERNATIONALE

Attestation du rapport financier semestriel
(Article 222-4 du règlement général de l'AMF)

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés intérimaires au 30 juin 2009 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société ainsi que de sa filiale, et que le rapport semestriel d'activité - ci-dessus - présente un tableau fidèle des événements importants survenus au cours du semestre, 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.

Alain Benon
Président-Directeur Général

ACE
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 12 février au 30 juin 2009

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 de la société CFI-Compagnie Foncière Internationale, relatifs à la période du 12 février au 30 juin 2009, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés 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, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin de la période ainsi que du résultat de la période écoulée de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3 de l'annexe relative à la comparabilité des périodes présentées.

2. Vérification spécifique

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

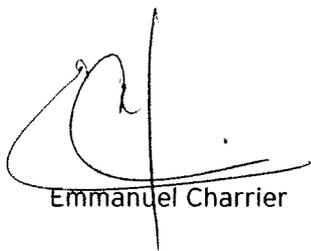
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Paris et Paris-La Défense le 24 juillet 2009

Les Commissaires aux Comptes



ACE
AUDITEURS ET CONSEILS D'ENTREPRISE



Emmanuel Charrier

ERNST & YOUNG Audit



Christian Mouillon

