

Rapport du Président du Conseil d'administration

établi en application des dispositions

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

Conformément aux dispositions de l'article L.225.37 du Code de commerce, le présent rapport a été établi par Monsieur Alain BENON en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la société CFI-Compagnie Foncière Internationale et approuvé par le Conseil d'administration du 13 février 2013.

Pour l'établissement du présent rapport, le Président s'est notamment appuyé sur le cadre de référence recommandé par l'AMF le 22 janvier 2007 ainsi que sur le guide de mise en œuvre du cadre de référence du contrôle interne pour les valeurs moyennes et petites élaboré par l'AMF et publié le 9 janvier 2008. Il s'est également référé au code AFEP-MEDEF tel que modifié en juin 2013.

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

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

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

1. Choix du code de référence

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

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

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

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

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

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

En outre le Conseil d'administration du 18 juillet 2013 a décidé de se mettre en conformité avec le Code AFEP-MEDEF en portant à la présidence du Comité des nominations et des rémunérations un administrateur indépendant.

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

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

2. Règlement intérieur et composition du Conseil d'Administration

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

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

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

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

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

Le Conseil d'administration s'est réuni trois fois au cours de l'exercice 2013: le 14 février, le 18 avril et le 18 juillet. Le taux de présence à ces réunions a été de 73%. Lors de ces trois réunions, le Conseil a débattu des principales questions identifiées au point 4 ci-dessous.

3. Rôle, fonctionnement et composition des Comités spécialisés

a. Comité d'audit et des comptes

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

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

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

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

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

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

- le 14 février 2013 pour examiner l'arrêté des comptes consolidés et l'ANR de CFI au 31 décembre 2012 ainsi que les comptes sociaux de la société-mère et de ses filiales *CFI-Image* et *SCI Bordeaux Image* à la même date. Ce même Comité a également examiné le rapport du contrôle interne pour l'exercice 2012;
- le 18 juillet 2013 pour arrêter les comptes intermédiaires sociaux et consolidés (sur la base de la norme IAS 7 désormais également applicable à la seconde filiale *SCI Bordeaux Image*) ainsi que l'Actif Net Réévalué au 30 juin 2013. Ce même Comité a également examiné les conditions de la prorogation de 12 mois, soit une nouvelle échéance au 13 février 2015, de l'emprunt souscrit en 2009 par *CFI Image* auprès d'un pool de banques conduit par Crédit Agricole-CIB .
- Ces Comités ont également examiné les propositions de distribution de dividendes (y compris le versement par CFI, d'un acompte sur dividende de 1,40€ par action fin juillet 2013), les ratios financiers (*covenants*) applicables à *CFI Image* ainsi que les prévisions de trésorerie.

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

b. Comité des nominations et des rémunérations

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

- de la composition des organes sociaux de la société ;

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

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

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

Il s'est réuni à nouveau le 13 février 2013 pour statuer notamment sur l'évaluation du conseil d'administration, les candidatures de MM. Emmanuel Rodocanachi et Alain Benon au renouvellement de leur mandat d'administrateur, le renouvellement de ce dernier en tant que Président-Directeur général et la fixation de sa rémunération et enfin, la répartition des jetons de présence.

Un prochain Comité se penchera sur la question du plan de succession des dirigeants.

Le conseil d'administration du 18 juillet 2013 a complété la composition du Comité, suite à la démission de Mme Catherine SEJOURNANT, en nommant MM. Vincent ROUGET et RODOCANACHI en qualité de membres du Comité. Il a désigné M Emmanuel RODOCANACHI, administrateur indépendant, en qualité de Président du Comité.

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

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

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

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

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

Celui du 14 février 2013 a arrêté les comptes sociaux et consolidés 2012 de CFI, le montant de l'ANR, proposé la distribution d'un dividende, convoqué une assemblée générale ordinaire comportant notamment à son ordre du jour le renouvellement de deux administrateurs et statué sur plusieurs sujets usuels de gouvernance. Il a débattu de la qualification d'administrateur indépendant et validé le communiqué de presse présentant l'activité et les résultats du Groupe en 2012.

Celui du 18 avril a approuvé le nouveau programme de rachat d'actions ainsi que la reconduction du contrat de liquidité, renouvelé M Alain Benon en qualité de Président-Directeur général et fixé sa rémunération.

Le Conseil du 18 juillet a examiné le rapport semestriel d'activité, arrêté les comptes consolidés sur la base notamment de la norme IASC 7 ainsi que l'ANR à partir du rapport d'expertise de CBRE sur le portefeuille immobilier du Groupe au 30 juin. Il a approuvé le communiqué de presse destiné à l'information du marché.

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

5. Evaluation du Conseil d'administration

Lors de sa réunion du 14 février 2013, le Conseil a procédé à l'évaluation de son fonctionnement conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

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

II. LIMITATIONS DE POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE

1. Limitations statutaires

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

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

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

2. Cautions avals et garanties

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

- ses titres *CFI-Image* au profit de Crédit-Agricole CIB, agent du syndicat de banques ayant financé l'acquisition de février 2009,

- ses titres *SCI Bordeaux Image* au profit d'OSEO, banque ayant financé l'acquisition de l'actif immobilier UGC Bordeaux.

III. REMUNERATIONS ET AVANTAGES CONSENTIS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

1. Rémunérations et avantages consentis au Président - Directeur Général

Le Président-Directeur général bénéficie d'une rémunération fixe annuelle d'un montant de 150.000 € bruts et, le cas échéant, d'une part variable annuelle fixée chaque année par le Conseil d'administration après avis du Comité des nominations et des rémunérations

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

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

2. Rémunérations et avantages consentis aux autres mandataires sociaux

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

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

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013, les jetons de présence versés se sont élevés à 32 250€, répartis entre les administrateurs conformément au tableau figurant au VI.2 du rapport de gestion.

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

IV. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

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

1. Instance chargée du contrôle interne

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

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

2. Procédures

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

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

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

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

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

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

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

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

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

.Ces rapports sont examinés par le Comité annuellement.

3. Points ayant justifié une attention particulière

Au cours de l'exercice 2013, Le Président a tout particulièrement focalisé son attention sur:

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

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

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

5. Régime SIIC

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

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

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

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

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

Limites inhérentes au contrôle interne.

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

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

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

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

Le Président