



COMPAGNIE
FONCIÈRE
INTERNATIONALE

CFI – Compagnie Foncière Internationale

Société anonyme au capital de 25 626 720 Euros

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

Comptes annuels au 31 décembre 2013

Du 01 janvier 2013 au 31 décembre 2013

I - Bilan au 31 décembre 2013

ACTIF <i>(En milliers d'euros)</i>	31.12.2013			31.12.2012
	Brut	Amortissements & dépréciations	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles (3) Concessions, brevets et droits similaires				
Immobilisations corporelles (3) Autres immobilisations corporelles	2	1	1	
Immobilisations financières (4) Participations	29 657		29 657	29 657
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	6		6	6
Total actif immobilisé	29 665	1	29 664	29 663
ACTIF CIRCULANT				
Créances clients	71		71	68
Autres créances (5)	69		69	56
Avances et acomptes versés				
Valeurs mobilières de placement (6)	315		315	264
Disponibilités (7)	124		124	29
Charges constatées d'avance	17		17	16
Total actif circulant	596		596	433
TOTAL GENERAL	30 261	1	30 260	30 096

PASSIF (En milliers d'euros)	31.12.2013	31.12.2012
CAPITAUX PROPRES		
Capital social	25 627	25 627
Prime de fusion	33	36
Réserve légale	2 563	2 563
Autres réserves		
Report à nouveau (8-9)		3
Acompte sur dividendes (8-9)	-1 196	-854
Résultat de l'exercice	2 996	2 539
Total capitaux propres (8-9)	30 023	29 914
Provisions pour risques et charges		
DETTES		
Emprunts et dettes auprès des éta de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés (5)	149	94
Dettes fiscales et sociales (5)	56	56
Autres dettes (5)	32	32
Produits constatés d'avance		
Total dettes	237	182
TOTAL GENERAL	30 260	30 096

II - Compte de résultat au 31 décembre 2013

<i>En milliers d'Euros</i>	31.12.2013	31.12.2012
Produits d'exploitation		
Production vendue de services	112	109
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	112	109
Reprises sur amortissements et provisions		
Autres produits		
Total des produits d'exploitation	112	109
Charges d'exploitation		
Autres achats et charges externes	404	334
Impôts, taxes et versements assimilés	25	23
Salaires et traitements	150	150
Charges sociales	74	75
Dotations aux amortissements sur immobilisations		
Autres charges	32	32
Total des charges d'exploitation (10)	685	614
RESULTAT D'EXPLOITATION	-573	-505
Produits financiers		
Produits financiers de participation	3 559	3 028
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprise sur provisions et transferts de charges	1	2
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	9	16
Total des produits financiers (11)	3 569	3 046
Charges financières		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		2
Différences négatives de change		
Total des charges financières (12)		2
RESULTAT FINANCIER	3 569	3 044
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	2 996	2 539
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises provisions et transferts de charges		
Total des produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles		
RESULTAT EXCEPTIONNEL		
Charge (produit) d'impôt sur les bénéfices		
RESULTAT NET	2 996	2 539
Résultat net par action (en euros)	3.51	2.98

III - Tableau des flux de trésorerie

	31.12.2013	31.12.2012
<u>OPERATIONS D'EXPLOITATION</u>		
Résultat net	2 996	2 539
Amortissements et provisions	-1	-1
Résultat sur cessions d'actif immobilisé		
Capacité d'autofinancement	2 995	2 538
Clients et comptes rattachés	-3	3
Fournisseurs	55	-10
Autres actifs et passifs d'exploitation	-14	-1
Variation des besoins d'exploitation	38	-8
Flux de trésorerie d'exploitation	3 033	2 530
<u>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</u>		
Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Encaissements résultant de la cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations financières		
Encaissements résultant de la cession d'immobilisations financières, nets d'impôts		
Variation des prêts		
Variation de périmètre sur la trésorerie		
Flux de trésorerie d'investissement		
<u>OPERATIONS DE FINANCEMENT</u>		
variation des comptes consentis et des emprunts et autres dettes financières		
Coûts dividendes versés	- 2 886	- 2 765
Flux de trésorerie de financement	- 2 886	- 2 765
Variation de trésorerie	147	-235
Variation des placements à court terme	52	-231
Variation du disponible	95	-4
Variation des concours bancaires à court terme		
Variation de trésorerie	147	-235
Trésorerie d'ouverture	292	527
Trésorerie de clôture	439	292
Variation de trésorerie	147	-235

CFI – Compagnie Foncière Internationale**ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX****Période du 01 janvier 2013 au 31 décembre 2013**

La présente annexe concerne les comptes de l'exercice du 01 janvier 2013 au 31 décembre 2013.

Le total du bilan est arrêté au montant de 30 260 126 euros.

Les capitaux propres s'élèvent à 30 023 480 euros.

Le résultat de l'exercice s'établit à 2 995 847 euros.

1.- Faits caractéristiques

Dans un contexte de marché qui n'a pas été favorable à la réalisation de nouvelles acquisitions répondant à ses critères, la Société s'est principalement consacrée à la gestion de son portefeuille immobilier à usage de cinémas loués à UGC, détenu par ses deux filiales.

Ce dernier a enregistré une progression de ses revenus de +3% due à l'indexation l'ILC au 01/01/2013, la valeur de marché expertisée par CBRE ressortant quant à elle à 220 990 Milliers € hors frais et droits (-3,21% par rapport à la dernière évaluation du 30/06/2013).

La Société a par ailleurs distribué, fin juillet 2013, un solde de dividende de 1,98€ par action au titre de l'exercice 2012 (après l'acompte de 1,0 € par action déjà versé en juillet 2012) ainsi qu'un acompte de 1,40€ par action à titre de l'exercice 2013.

2.- Règles et méthodes comptables

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

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

Les informations chiffrées sont exprimées en milliers d'euros.

2.1.- Immobilisations incorporelles et corporelles

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

2.2.- Titres de participation

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

2.3.- Créances

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

2.4.- Valeurs mobilières de placement

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

2.5.- Provisions pour charges

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

NOTES SUR LE BILAN**3.- Immobilisations incorporelles et corporelles**

Etat des valeurs brutes

Rubriques	Ouverture	Acquisitions	Ventilation des diminutions		Clôture
			Cessions	Mise au Rebut	
Immobilisations incorporelles . Logiciels	1			1	
Immobilisations corporelles . Autres	4	1		3	2
Total	4	1		3	2
Total général	5	1		4	2

Etat des amortissements

Rubriques	Ouverture	Ventilation des dotations		Ventilation des diminutions		Clôture
		Sur éléments amortis selon mode linéaire	Sur éléments amortis de manière exceptionnelle	Eléments cédés	Eléments mis au rebut	
Immobilisations incorporelles . Logiciels	1				1	
Immobilisations corporelles . Autres	4				3	1
Total général	5				4	1

Valeurs nettes

Rubriques	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
Immobilisations incorporelles			
. Logiciels			
Immobilisations corporelles			
. Autres	2	1	1
Total	2	1	1
Total général	2	1	1

4.- Immobilisations financières

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

5.- Etat des échéances des créances et des dettes

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

Tableau des créances relatives aux entreprises liées :

	Total	Clients	à 1 an au plus	à plus d'un an et 5 an au plus	A plus de 5 ans
CFI Image	62	62	62		
SCI Bordeaux-Image	8	8	8		
Total	70	70	70		

Créances :

L'essentiel de ce poste est constitué de TVA récupérable pour 62 K€ et de réduction d'impôt à hauteur de 7 K€.

6.- Valeurs mobilières de placement

	Valeur nette au bilan	Valeur du marché au 31 décembre 2013
Actions propres	23	25
Autres valeurs mobilières de placement (sicav monétaires)	292	292
Total	315	317

Au 31 décembre 2013, 461 actions d'autocontrôle représentant moins de 0,20% du capital, sont détenues dans le cadre du contrat de liquidité confié à CA Cheuvreux.

Durant l'exercice, les mouvements sur ses actions d'autocontrôle ont porté sur 1 028 achats et 1 643 ventes.

Les autres valeurs mobilières de placement sont constituées à hauteur de 292 K€ en SICAV monétaires détenues chez Crédit agricole CIB.

7.- Disponibilités

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

8.- Capital

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

9.- Variation des capitaux propres

Rubriques	Ouverture	Affectation du résultat 31/12/12	affectation de l'AG du 18/04/2013		Affectation du PV du CA du 18/07/2013	Résultat exercice 31/12/13	Clôture
			Virt RàN à autres réserves	Prélevé pour distribution			
Capital social	25 627						25 627
Prime de fusion	36	-3					33
Réserves :							
Réserve légale	2 563						2 563
Autres réserves							
Report à nouveau et acompte sur dividende (1)	- 851	2 542		- 1 691	-1 196		-1 196
Résultat	2 539	- 2 539				2 996	2 996
	29 914	0		- 1 691	-1 196	2 996	30 023

(1) Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2012 après apurement du report à nouveau a été distribué à hauteur de 1 691€ conformément à la décision de l'Assemblée générale mixte du 18 avril 2013.

Le Conseil d'administration du 18 juillet 2013 a décidé la distribution d'un acompte sur dividende de 1.40 € par action, soit un montant global de 1 195 913.60€.

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

Elles comprennent principalement :

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

11.- Produits financiers

	Exercice clos au 31.12.2013		Exercice clos au 31.12.2012
	total	dont entreprises liées	
Produits financiers de participation	3 559	3 559	3 028
Autres intérêts et produits assimilés	0		0
Reprises sur provisions financières	1		2
Produits nets sur cessions de VMP	9		16
Total	3 569	3 559	3 046

Les produits financiers (3 559 milliers d'euros) correspondent au solde du dividende de l'exercice clos le 31 décembre 2012 de CFI-Image à hauteur de 1 531 K€, à l'acompte sur dividende perçu le 22/07/2013 d'un montant de 1 800 K€, au solde du dividende de l'exercice clos le 31 décembre 2012 de la SCI Bordeaux-Image à hauteur de 111 K€ et à l'acompte sur dividende perçu le 22/07/2013 d'un montant de 117 K€ de la SCI Bordeaux-Image.

12.- Charges financières

	Exercice clos au 31.12.2013		Exercice clos au 31.12.12
	total	dont entreprises liées	
Dotations financières aux amortissements et provisions			
Intérêts et charges assimilées			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			2
Différences négatives de change			
Total			2

13.- Impôts sur les bénéfices

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

Ventilation du résultat après impôt

	Exercice clos au 31.12.2013			Exercice clos au 31.12.2012		
	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat après impôt	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat après impôt
Exploitation	- 573		- 573	- 505		- 505
Financier	3 569		3 569	3 044		3 044
Exceptionnel						
Total	2 996		2 996	2 539		2 539

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

14. Entreprises liées

Tableau des produits relatifs aux entreprises liées :

	Total	Production vendue	Dividendes
CFI-Image	3 432	101	3 331
SCI Bordeaux-Image	239	11	228
Total	3 671	112	3 559

15. Transactions avec les parties liées

A la clôture de l'exercice 2013, il n'existe aucune transaction avec des parties liées au sens du règlement ANC 2010-02

AUTRES INFORMATIONS

16.- Engagements financiers

Au 31 décembre 2013, la Société a pour seuls engagements donnés :

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

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

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

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

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

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

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

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

17.- Effectifs

Au 31 décembre 2013 il n'y a pas de salarié.

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

Les jetons de présence comptabilisés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 s'élèvent à 32 250 euros.

Le montant des rémunérations brutes versées au mandataire social s'est élevé à 171 500 € soit 137 481 € net.

19.- Société mère

La société Yellow Grafton SC dont le siège social est situé au Luxembourg détient au 31 décembre 2013 59,7% du capital.

20.- Tableau des filiales et participations.

Filiales et participations :	Capital Social	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Valeur comptable nette des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS										
1.Filiales (plus 50% du capital détenu)										
CFI-Image 72 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS SIREN : 508559069	20 426	23 119	95 %	28 123	28 123	0	0	14 234	3 958	3 331
SCI Bordeaux- Image 72 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS SIREN : 523345163	0.1	265	55 %			1 534		1 003	435	228
Total	20 426	23 384		28 123	28 123	1 534	0	15 237	4 393	3 559

21.- Evènements postérieurs à l'exercice

Néant

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

Après imputation du report à nouveau de 1 355.38€, le résultat distribuable ressort à 2 997 202.10€.

Conformément aux règles résultant du régime SIIC, la Société est soumise à une obligation de distribution qui, après plafonnement par le résultat comptable, s'élève à 2 997 202€. Cette obligation doit être satisfaite au plus tard le 31/12/2014.

Il sera proposé à l'Assemblée générale du 28 mars 2014 après prélèvement de 1 124.14€ sur la prime d'émission, de distribuer un dividende de 3.51€ par action soit un montant total de 2 998 326.24€. Déduction faite de l'acompte déjà versé en 2016 de 1 195 913.60€, le solde du dividende à mettre en paiement, s'élèvera à 1 802 412.64€.

23.- Inventaire des valeurs mobilières de placement au 31 décembre 2013**23.1 CFI – Contrat de liquidité****TITRES CFI AUTODETENUS AU 31 DECEMBRE 2013**

Nombre	désignation	valeur d'achat moyen	valeur comptable	valeur liquidative au 31/12/2013	valeur liquidative au 31/12/2013	PLUS VALUE/MOINS VALUE LATENTE
461	CFI	51.04	23 530,71	53,52	24 672,72	1 142.01

23.2 CFI**LISTE DES PLACEMENTS AU 31 DECEMBRE 2013**

Nombre	désignation	valeur d'achat	valeur comptable	valeur liquidative au 31/12/2013	valeur liquidative au 31/12/2013	PLUS VALUE/MOINS VALUE LATENTE
8	CA MONE CASH 3D	10 418,21	83 345,68	10 421,48	83 371,84	26,16
20	CA MONE CASH 3D	10 418,83	208 376,60	10 421,48	208 429,60	53,00