

OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT
VISANT LES ACTIONS DE
CFI – COMPAGNIE FONCIERE INTERNATIONALE



INITIEE PAR
YELLOW GRAFTON SC

**INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES NOTAMMENT
JURIDIQUES, FINANCIERES ET COMPTABLES DE
CFI – COMPAGNIE FONCIERE INTERNATIONALE**



Le présent document relatif aux autres informations de la société CFI – Compagnie Foncière Internationale (**CFI** ou la **Société**) a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'**AMF**) le 18 décembre 2014, conformément à l'article 231-28 de son règlement général et à son instruction n° 2006-07 en date du 25 juillet 2006, modifiée le 16 mai 2007 et le 24 juin 2011. Ce document a été établi sous la responsabilité de CFI.

Le présent document complète la note en réponse de CFI visée par l'AMF le 18 décembre 2014 sous le numéro 14-657.

Des exemplaires de ce document et de la note en réponse sont disponibles sur le sites Internet de CFI (<http://www.cfi-france.com>) et de l'AMF (www.amf-france.org) et peuvent être obtenues gratuitement auprès de :

CFI – Compagnie Foncière Internationale
72, rue du Faubourg Saint- Honoré
75008 Paris, France

Un communiqué financier sera diffusé au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'offre publique de retrait, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, afin d'informer le public des modalités de mise à disposition du présent document.

SOMMAIRE

1. INFORMATIONS REQUISES AU TITRE DE L'ARTICLE 231-28 DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL.....	4
1.1 Information financière	4
1.2 Informations relatives au capital social.....	4
1.3 Gouvernance de la Société.....	5
1.4 Communiqué du 22 septembre 2014	6
1.5 Communiqué du 19 novembre 2014.....	8
2. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DE L'INFORMATION RELATIVE À CFI....	10

Le présent document est établi par la Société CFI-Compagnie Foncière Internationale, société anonyme française au capital de 512.534,40€ divisé en 854.224 actions de 0,60€ de valeur nominale chacune, dont le siège social est situé 72, rue du Faubourg Saint Honoré - 75008 Paris, France, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 542 033 295 et dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment C de Euronext Paris (ISIN : FR0000037475) (« **CFI** » ou la « **Société** ») conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF (le « **Règlement Général** »), dans le cadre de l'offre publique de retrait initiée par Yellow Grafton SC, société de droit luxembourgeois et dont le siège social est sis 22 Grand-Rue, L-1660 Luxembourg (Grand-Duché de Luxembourg) (« **Yellow Grafton** » ou l'« **Initiateur** »), en application de l'article L. 433-4 I 3° du code monétaire et financier et du Titre III du Livre II, et plus particulièrement des articles 236-6 et suivants du règlement Général de l'AMF, au prix de 1,06€ par action CFI (l'« **Offre** »).

A la date du dépôt de l'Offre, Yellow Grafton détient 508.984 actions et droits de vote CFI, représentant 59,58% du capital et du nombre total de droits de vote (ce nombre étant égal, sur une base théorique, à 854.224).

Les actionnaires autres que Yellow Grafton détiennent ensemble 345.240 actions CFI représentant autant de droits de vote, soit 40,42% du capital et des droits de vote de la Société. Il est précisé que les administrateurs de la Société détenant 300 actions CFI et la Société détenant 551 actions propres n'ont pas l'intention d'apporter leurs actions à l'Offre.

Le 13 février 2009, CFI et UGC ont constitué une filiale commune, CFI-Image, afin de procéder à l'acquisition d'un portefeuille d'actifs immobiliers composé de 12 complexes cinématographiques exploités par UGC Ciné Cité. Les conditions de la coopération de CFI et UGC au sein de CFI-Image ont été définies par un protocole d'accord signé par CFI, UGC, la société Perella Weinberg Real Estate UK L.L.P et CFI-Image le 13 février 2009 (le « **Protocole d'Accord CFI-Image** »).

Aux termes du Protocole d'Accord CFI-Image, CFI a consenti au bénéfice d'UGC une option d'achat exerçable du 14 février 2012 au 30 juin 2014 et portant sur 95% du capital de CFI-Image représentant la totalité de sa participation dans cette dernière (l'« **Option d'Achat UGC** »).

UGC a adressé le 28 avril 2014 à CFI une notification d'exercice de l'Option d'Achat UGC. Aux termes d'un protocole d'accord en date du 16 mai 2014, CFI a procédé le 30 juin 2014 à la cession de l'intégralité de sa participation dans CFI-Image à UGC moyennant un prix total de 61,5 millions d'euros (la « **Cession de CFI-Image** »).

En outre, par une lettre d'offre en date du 3 septembre 2014, CFI-Image, désormais filiale à 100% d'UGC, a fait part à CFI de son intérêt pour l'acquisition de la totalité de la participation de CFI dans la société SCI Bordeaux-Image, société civile au capital de 100€ divisé en 100 parts sociales, dont le siège social est sis 72, rue du Faubourg Saint-Honoré, à Paris (75008), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 523 345 163 (« **SCI Bordeaux-Image** »), représentant 55% du capital et des droits de vote de cette société. Aux termes d'un Contrat d'Acquisition en date du 30 octobre 2014, CFI a procédé à la cession de l'intégralité de sa participation dans la SCI Bordeaux-Image à CFI-Image moyennant un prix de cession de 1.146.047€ et le remboursement concomitant des sommes apportées en compte courant à la SCI Bordeaux-Image par CFI pour un montant de 1.533.953€ (la « **Cession de SCI de Bordeaux-Image** »).

A la suite de ces opérations, CFI a procédé à des distributions et à des opérations de réduction de capital décrites dans les paragraphes 1.2 et 1.4 ci-dessous.

CFI ayant cédé la totalité de ses actifs immobiliers cinématographiques, Yellow Grafton, en qualité d'actionnaire majoritaire, a décidé, en application de l'article 236-6 du Règlement Général de l'AMF, de mettre en œuvre une offre publique de retrait visant les actions CFI.

A la date du projet de note d'information, CFI ne détient plus aucun actif autre que des actifs résiduels (créances, trésorerie résiduelle, etc.) et n'a plus d'activité opérationnelle.

L'Initiateur propose en conséquence aux actionnaires de CFI qui apporteront leurs titres à l'Offre une liquidité immédiate de leurs actions au prix unitaire de 1,06€

1. INFORMATIONS REQUISES AU TITRE DE L'ARTICLE 231-28 DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL

Le 4 juillet 2014, l'assemblée générale extraordinaire de CFI a approuvé la clôture anticipée de l'exercice 2014 au 31 juillet 2014. Les comptes relatifs à l'exercice clos le 31 juillet 2014 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de CFI le 17 septembre 2014.

Les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de CFI au sens de l'article 231-28 du Règlement Général figurent dans le rapport financier annuel pour l'exercice clos au 31 juillet 2014, incorporé par référence dans le présent document. Ce rapport financier annuel comprend (i) le rapport de gestion (ii) le rapport du président sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise et (iii) et les comptes consolidés et les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 juillet 2014. Ces documents ont été diffusés le 13 novembre 2014.

Ces documents sont disponibles en version électronique sur le site Internet de CFI (<http://www.cfi-france.com/fr/information.html>). Ils peuvent également être obtenus sans frais auprès de CFI à l'adresse suivante : 72, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris, France.

1.1 Information financière

(a) Clôture anticipée, au 31 juillet 2014, de l'exercice 2014

En conséquence de la clôture anticipée de l'exercice 2014 au 31 juillet 2014, l'exercice social ouvert le 1^{er} août 2014 aura également une durée exceptionnelle de cinq mois et sera clos au 31 décembre 2014. Les exercices sociaux subséquents auront une durée de 12 mois, et seront ouverts le 1^{er} janvier et clos le 31 décembre de la même année.

(b) Situation financière de CFI depuis la date de publication du rapport de gestion pour l'exercice clos au 31 juillet 2014

Par lettre en date du 31 octobre 2014, l'administration fiscale a informé CFI qu'elle avait clos sa procédure de vérification fiscale portant sur les comptes 2011, 2012 et 2013 de la Société et que ce contrôle se conclut sans rectification.

Le communiqué diffusé par la Société à la suite du conseil d'administration réuni le 17 septembre 2014 pour examiner l'activité, arrêter les comptes de l'exercice clos par anticipation au 31 juillet 2014 et se prononcer sur les perspectives de la Société est reproduit dans le paragraphe 1.4 ci-dessous.

1.2 Informations relatives au capital social

Au 31 décembre 2013, le capital social de CFI s'élevait à 25.626.720€ divisé en 854.224 actions de 30€ de valeur nominale.

Le 4 juillet 2014, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de réduire le capital social de 10.626.546,56€ pour le ramener de 25.626.720€ à 15.000.173,44€ par voie de diminution de la valeur nominale de chaque action de 30€ à 17,56€. Le 25 juillet 2014, le conseil d'administration de la Société a constaté la réalisation de ladite réduction de capital. Cette réduction de capital a donné lieu le 30 juillet 2014 à une distribution exceptionnelle aux actionnaires de CFI de 12,44€ par action à laquelle s'est ajoutée un acompte sur dividende égal à 39,06€ par action représentant la quasi-totalité du résultat distribuable au 30 juin 2014 (après cession de la participation de CFI dans CFI-Images) (cf. communiqués reproduits au paragraphe 1.4 du présent document).

Le 7 novembre 2014, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de réduire le capital social de 14.487.639,04€ pour le ramener de 15.000.173,44€ à 512.534,40€ par voie de diminution de la valeur nominale de chaque action de 17,56€ à 0,60€. Le 28 novembre 2014, le conseil d'administration de la Société a constaté la réalisation de ladite réduction de capital.

Le montant de cette seconde réduction de capital a donné lieu à une nouvelle distribution exceptionnelle s'élevant à 16,96€ par action (cf. communiqué reproduit au paragraphe 1.5 du présent document).

En conséquence, le capital social de CFI s'élève à la date du dépôt de l'Offre à 512.534,40€ et est divisé en 854.224 actions, d'une valeur nominale de 0,60€ chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

A la date du présent document, et à la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote de CFI entre les actionnaires détenant plus de 2% est la suivante¹ :

Actionnaire	Nombre de titres	% du capital	% des droits de vote
Yellow Grafton SC	508.984	59,58%	59,58%
Thames River Property Invt Trust	138.180	16,18%	16,18%
Marais Participations SAS	81.000	9,48%	9,48%
Herodius Holding Ltd	26.500	3,10%	3,10%
Public (estimé)	98.709	11,56%	11,56%
Actions des administrateurs	300	0,04%	0,04%
Actions propres	551	0,06%	0,06%
Total	854.224	100 %	100 %

NB: les pourcentages en droits de vote ont été calculés sur la base du nombre total de droits de vote attachés aux actions émises, y compris les actions auto-détenues privées du droit de vote, en application de l'article 223-11 du Règlement général de l'AMF (nombre de droits de vote théoriques).

A l'exception des actions CFI mentionnées ci-dessus, il n'existe aucun droit, titre de capital ou instrument financier pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital social ou aux droits de vote de CFI.

1.3 Gouvernance de la Société

Lors de l'assemblée générale de CFI qui s'est tenue le 18 avril 2013, les mandats d'administrateurs de M. Emmanuel Rodocanachi et de M. Alain Benon ont été renouvelés pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2016.

¹ Les informations figurant dans le tableau ci-après sont issues du rapport de gestion de CFI disponible sur le site internet de CFI.

Le conseil d'administration qui s'est tenu à l'issue de l'assemblée générale en date du 18 avril 2013 a reconduit M. Alain Benon en qualité de Président-Directeur général pour la durée de son mandat d'administrateur et M. Emmanuel Rodocanachi en qualité de Président du Comité d'audit et des comptes.

Le conseil d'administration du 18 juillet 2013 a en outre coopté Mlle Sophia Chihab-Eddine en qualité d'administrateur en remplacement de Mme Catherine Séjournant, démissionnaire.

A la date du présent document, le conseil d'administration de CFI est désormais composé de :

- Monsieur Alain Benon, Président-Directeur Général ;
- Monsieur Olivier Lavigne Delville, administrateur ;
- Monsieur Emmanuel Rodocanachi, administrateur (indépendant) ;
- Mlle Sophia Chihab-Eddine, administrateur ; et
- Monsieur Vincent Rouget, administrateur.

1.4 Communiqué du 22 septembre 2014

« Le conseil d'administration s'est réuni le 17 septembre 2014 pour examiner l'activité, arrêter les comptes de l'exercice clos par anticipation au 31 juillet 2014 et se prononcer sur les perspectives de la Société.

Faits marquants de l'exercice

Dans un contexte de stabilité des revenus locatifs due au ralentissement de l'indexation – + 0,79% pour l'ILC au 1er janvier 2014 – et plus de cinq ans après avoir investi dans l'immobilier cinématographique loué à UGC, la Société a cédé, le 30 juin 2014, sa participation de 95% dans sa principale filiale CFI-Image qui détenait douze des treize actifs immobiliers du portefeuille. Le retour sur investissement pour CFI s'est élevé à 22,2% par an sur la période.

Le 30 juillet 2014, la Société a procédé au versement exceptionnel de la quasi intégralité du résultat distribuable de l'exercice clos le 31 juillet 2014, auquel s'est ajoutée une réduction de capital, soit un total de 51,50€ par action, (non compris le solde du dividende de l'exercice 2013, soit 2,11€ par action versé à la même date).

Evénements postérieurs à la clôture

Le 3 septembre 2014, la Société a reçu une offre d'acquisition du Groupe UGC portant sur la participation de 55% que CFI détient dans le capital de sa filiale SCI Bordeaux-Image. Cette offre, qui reflétait une valorisation de l'actif immobilier sous-jacent de 11,2 Millions € hors frais et droits, a été acceptée par le conseil d'administration du 5 septembre 2014.

Cette cession, dont la réalisation est prévue début novembre 2014 au plus tard, reste notamment subordonnée à la condition suspensive d'usage du non exercice par la Ville de Bordeaux de son droit de préemption dans le délai maximum de deux mois.

Régime fiscal de la distribution exceptionnelle du 30 juillet 2014

Sur la base des comptes définitifs arrêtés au 31 juillet 2014, le régime fiscal du versement des 51,50€ par action est le suivant :

– L'acompte sur dividende de 39,06€ par action est, à concurrence de 29,85€ par action, prélevé sur les bénéfices exonérés dans le cadre du régime SIIC et donc non éligible à l'abattement de 40% visé à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts. Pour le solde, soit 9,21€ par action, l'acompte sur dividende provient de revenus non exonérés au titre du régime SIIC et cette fraction est donc éligible à l'abattement de 40%.

– La réduction de capital de 12,44€ par action constitue, à concurrence de 11,4153€ par action, un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1 du Code Général des Impôts (donc non imposable) et un revenu distribué imposable à concurrence de 1,0247€ par action. N'ayant pas été prélevée sur des bénéfices exonérés, cette dernière fraction est éligible à l'abattement de 40%.

Chiffres clés pro forma en milliers d'euros	Exercice clos le 31.07.2014 (7 mois)	Exercice clos le 31.12.2013 (12 mois)
Indicateurs-clés d'activité des filiales		
Revenus locatifs nets*	7 735	15 187
Valeur de marché du patrimoine **	11 169	220 990
Variation de la juste valeur des immeubles	- 3 091	- 18 720
Données consolidées		
Résultat global, part du Groupe	- 7 889	- 2 902
Soit par action (€)	-9,24	-3,40
Actif Net Réévalué, part du Groupe à la clôture	18 341	71 643
Soit par action (€)	21,52***	83,91

* dont CFI Image jusqu'au 30.06.2014

** Valeur sous-jacente de l'actif immobilier UGC Bordeaux résultant du prix de cession des titres SCI Bordeaux Image au Groupe UGC.

*** Après le versement de 53,61€ par action le 30.07.2014.

ANR au 31 juillet 2014 : 21,52€ par action

L'Actif Net Réévalué a été calculé sur la base de la valeur de transaction résultant de la cession, sous condition suspensive et postérieure à la clôture de l'exercice, des 55% détenus par CFI dans la SCI Bordeaux Image. S'agissant du dernier actif de la Société et en l'absence de perspective de relance de l'activité de la Société à court/moyen terme (voir ci-dessous), cet ANR a été calculé sur une base liquidative, i.e. en déduisant les coûts liés à la gestion en extinction de la Société.

Nouvelle distribution de 20,47€ par action envisagée le 4 décembre 2014

Le conseil d'administration a convoqué une Assemblée Générale Mixte le 7 novembre 2014 à l'effet de statuer, sous réserve de la réalisation de la cession de la SCI Bordeaux Image au Groupe UGC, sur :

- Une nouvelle réduction de capital d'un montant de 14.487.639€, soit 16,96€ par action, le nouveau capital étant ainsi ramené à 512.534,40€*
- La distribution de la quasi intégralité de la réserve légale, soit 2.511.419€ ou 2,94€ par action*
- et de la totalité de la prime d'émission figurant au bilan soit 25.627€ ou 0,03€ par action.*

S'y ajouterait le paiement du solde du dividende de l'exercice clos le 31 juillet 2014, soit 0,54€ par action sur une distribution totale de 39,60€ par action soumise à la prochaine Assemblée Générale (dont 39,06€ ont déjà été versés à titre d'acompte).

Au total, la Société se propose de verser à ses actionnaires 17.485.974€ soit 20,47€ par action. Ce versement serait effectué jeudi 4 décembre 2014. Le régime fiscal propre à chaque distribution ou remboursement sera précisé dans les résolutions soumises à l'AGM du 7 novembre 2014 (voir BALO du 01/10/2014).

Projet d'Offre Publique de Retrait

Compte tenu de ces nouveaux développements, le projet d'Offre Publique de Retrait qui devait initialement être déposé au cours du mois de septembre, sera déposé par l'actionnaire majoritaire Yellow Grafton SC au terme des opérations décrites ci-dessus.

Perspectives : Gestion en extinction de la Société

Le conseil d'administration et l'actionnaire de contrôle à travers ses représentants, ont constaté qu'après la cession du dernier actif de la Société, celle-ci cesserait son activité locative dans la mesure où elle n'a pas, à plus ou moins brève échéance, de projet d'investissement.

Ceci aura incidemment pour effet de mettre fin au régime SIIC rétroactivement au 1er août 2014.

Dans ce contexte, la Société n'ayant plus aucune activité opérationnelle à l'issue de l'ensemble de ces opérations, il est prévu qu'elle soit gérée en extinction. »

1.5 Communiqué du 19 novembre 2014

« Réalisation, le 30 octobre 2014, de la cession du dernier actif de la Société

L'Assemblée Générale Mixte convoquée vendredi 7 novembre 2014 à 9 Heures 30, a été informée par le Président, de la réalisation, le 30 octobre 2014, de la cession au Groupe UGC du dernier actif de la Société: la participation de 55% détenue dans SCI Bordeaux Image.

Cette condition préalable étant levée, l'Assemblée Générale a été en mesure de délibérer sur l'ensemble des résolutions qui lui étaient soumises.

Distributions et réduction de capital d'un montant total de 20,47€ par action, payable le 4 décembre 2014

Dans sa partie ordinaire, l'Assemblée Générale a, approuvé les comptes sociaux et consolidés¹ de l'exercice clos par anticipation au 31 juillet 2014, puis affecté le bénéfice distribuable de 33.835.252,73€ :

- au dividende à concurrence de 33.827.270,40 soit 39,60€ par action,
- au report à nouveau à concurrence de 7.982,33€.

Compte tenu de l'acompte de 39,06€ par action déjà versé le 30 juillet 2014, le solde du dividende s'élève à 0,54€ par action.

L'Assemblée Générale a, d'autre part, procédé à la distribution de la réserve légale à hauteur de 2,94€ par action et de la prime d'émission à concurrence de 0,03€ par action.

Dans sa partie extraordinaire, elle a décidé de réduire le capital de 16,96 € par action, soit un total de 14.487.639,04 €, par voie de diminution du nominal de l'action de 17,56 € à 0,60€. Le nouveau capital s'élève donc à 512.534,40 €.

Cette réduction de capital et par voie de conséquence, la distribution de la réserve légale, seront effectives, en l'absence de toute opposition des créanciers, le 27 novembre 2014 à minuit et payées le 4 décembre 2014.

Le régime fiscal de ces distributions et remboursements d'apports, est détaillé dans les résolutions soumises à l'AGM (BALO du 1er octobre 2014) et consultables sur le site Internet de la Société.

Résultat des votes par résolution

Les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance à cette Assemblée Générale étaient au nombre de douze. Ils détenaient 524.922 actions et autant de voix.

Les trois premières résolutions ainsi que la neuvième ont été adoptées à l'unanimité de ces 524.922 voix, soit une majorité de 61,58% des droits de vote existants et 61,45% du nombre d'actions constituant le capital social.

Les quatrième, cinquième, sixième, septième et huitième résolutions ont été adoptées à une majorité de 97,03% de ces 524.922 voix, soit 59,75 % des droits de vote existants et 59,62% du nombre d'actions constituant le capital.

Projet d'offre Publique de Retrait

Conformément à sa communication antérieure et en application de l'article 236-6 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, Yellow Grafton SC, actionnaire majoritaire de la Société, déposera, à l'issue des opérations des distributions ci-avant mentionnées, un projet d'offre publique de retrait visant les actions CFI au prix de 1,06 € par action établi sur la base de l'ANR de CFI au 31 juillet 2014 (étant précisé que les comptes consolidés de CFI au 31 juillet 2014 prenaient en compte la juste-valeur des titres de la SCI Bordeaux Image déterminée sur la base du prix de cession offert par UGC) ajusté des opérations de distribution devant intervenir, sous réserve des travaux de l'expert indépendant, le cabinet Salustro & Associés désigné par le conseil d'administration du 25 juillet 2014 en application de l'article 261-1 I du règlement général de l'AMF, et de la décision de conformité de l'Autorité des marchés financiers.

¹ Pour les comptes consolidés, voir communiqué du 22 septembre 2014.

Un conseil d'administration se tiendra vendredi 28 novembre à l'effet notamment d'examiner le rapport de l'expert indépendant sur le prix proposé par l'initiateur de l'Offre. »

2. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DE L'INFORMATION RELATIVE À CFI

« J'atteste que le présent document qui a été déposé le 18 décembre 2014 et qui sera diffusé au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre, comporte l'ensemble des informations requises par l'article 231-28 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et par l'instruction de l'AMF n°2006-07, dans le cadre de l'offre publique de retrait initiée par Yellow Grafton SC en application de l'article 236-6 du règlement général de l'AMF et visant les actions de la société CFI-Compagnie Foncière Internationale. Ces informations sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Monsieur Alain Benon
Président Directeur Général de CFI – Compagnie Foncière Internationale