



Paris, le 27 mars 2020

## **RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2019**

(Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019)

- Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019,
- Rapport de gestion,
- Rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 12 juin 2020,
- Rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise,
- Attestation de la Gérance,
- Rapport des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2019.

### **CFI-Compagnie Foncière Internationale**

28-32 Avenue Victor Hugo

75116 PARIS

542 033 295 R.C.S. PARIS

**La Gérance**

Monsieur Maurice BANSAY

Monsieur Fabrice BANSAY

**Le Conseil de Surveillance**

Monsieur Sacha BANSAY - *Président*

Madame Delphine BENCHETRIT

Monsieur Manuel TESSIER

Madame Claire VANDROMME

**Les Commissaires aux Comptes**

Exco Paris ACE

Représenté par M. Arnaud DIEUMEGARD, *Titulaire*

ERNST & YOUNG et Autres

Représenté par Mme Nathalie CORDEBAR *Titulaire*

**Comptes annuels**

**au 31 décembre 2019**

Du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019

## I - Bilan au 31 décembre 2019

<b>ACTIF</b> <i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31.12.2019</b>			<b>31.12.2018</b>
	Brut	Amortissements & dépréciations	Net	Net
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles (4)</b>				
Concessions, brevets et droits similaires	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles (4)</b>				
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
<b>Immobilisations financières (5)</b>				
Participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
Créances clients (6)	-	-	-	-
Autres créances (6)	-	-	-	-
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement (7)	15	0	15	15
Disponibilités (8)	144		144	240
Charges constatées d'avance				7
<b>Total actif circulant</b>	<b>159</b>	<b>0</b>	<b>159</b>	<b>262</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>160</b>	<b>0</b>	<b>160</b>	<b>262</b>

<b>PASSIF</b> (En milliers d'euros)	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital social	248	248
Prime de fusion	6	6
Réserve légale	51	51
Autres réserves	-	-
Report à nouveau (9-10)	-105	-5
Acompte sur dividendes (9-10)	-	-
Résultat de l'exercice	-64	-100
<b>Total capitaux propres (9-10)</b>	<b>135</b>	<b>200</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>DETTES</b>		
Emprunts et dettes auprès des éta de crédit	-	-
Emprunts et dettes financières divers	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés (6)	25	61
Dettes fiscales et sociales (6)	-	2
Autres dettes (6)	-	-
Produits constatés d'avance		
<b>Total dettes</b>	<b>25</b>	<b>63</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>160</b>	<b>262</b>

## Tableau des flux de trésorerie

	31.12.2019	31.12.2018
<b><u>OPERATIONS D'EXPLOITATION</u></b>		
Résultat net	-64	-100
Amortissements et provisions	-	-
Résultat sur cessions d'actif immobilisé	-	-
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>-64</b>	<b>-100</b>
Clients et comptes rattachés	-	-
Fournisseurs	-38	15
Autres actifs et passifs d'exploitation	6	-57
<b>Variation des besoins d'exploitation</b>	<b>-32</b>	<b>-42</b>
<b>Flux de trésorerie d'exploitation</b>	<b>-96</b>	<b>-142</b>
<b><u>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</u></b>		
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	-	-
<b>Flux de trésorerie d'investissement</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b><u>OPERATIONS DE FINANCEMENT</u></b>		
variation des comptes consentis et des emprunts et autres dettes financières	-	-
Coûts dividendes versés	-	-
Réduction de capital, remboursement de réserves	-	-
<b>Flux de trésorerie de financement</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-96</b>	<b>-142</b>
Variation des placements à court terme	-	-235
Variation du disponible	-96	93
Variation des concours bancaires à court terme	-	-
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-96</b>	<b>-142</b>
Trésorerie d'ouverture	240	397
Trésorerie de clôture	144	255
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-96</b>	<b>-142</b>

## **CFI – Compagnie Foncière Internationale**

### **ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX**

**Période du 01 janvier 2019 au 31 décembre 2019**

La présente annexe concerne les comptes annuels couvrant la période du 01 janvier 2019 au 31 décembre 2019.

Le total du bilan est arrêté au montant de 160 365 euros.

Les capitaux propres s'élèvent à 135 326 euros.

Le résultat de l'exercice s'établit à -64 268 euros.

#### **1.- Faits caractéristiques**

Après la cession de son dernier actif en octobre 2014, et en l'absence de projet d'investissement, la société a cessé son activité locative. Elle poursuit sa gestion en extinction sur une base de coûts de fonctionnement fortement réduite.

#### **2.- Evénements subséquents**

L'épidémie de Coronavirus qui sévit en France et dans le monde depuis le début de l'année 2020, et les mesures de confinement pris par le Gouvernement français depuis le 17 mars 2020, pourrait avoir un impact limité essentiellement sur la valorisation des placements de trésorerie de la société qui poursuivra sa gestion en extinction sur une base de coûts réduite. Au 31 décembre 2019, la société dispose de la trésorerie nécessaire pour faire face à ces coûts durant l'année 2020.

#### **3.- Règles et méthodes comptables**

Les comptes de la société sont établis conformément aux dispositions du règlement ANC (2016-07) du 4 novembre 2016, modifiant le règlement 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général homologué par arrêté du 26 décembre 2016 (journal Officiel du 28 décembre 2016). Ils sont présentés selon les mêmes règles et méthodes comptables que celles de l'exercice précédent et notamment en ce qui concerne le principe de continuité d'exploitation.

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.

##### **3.1.- 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.

##### **3.2.- 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.

### **3.3.- 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.

### **3.4.- 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

### 4.- Immobilisations incorporelles et corporelles

Etat des valeurs brutes

Rubriques	Ouverture	Acquisitions	Ventilation des diminutions		Clôture
			Cessions	Mise au Rebut	
<b>Immobilisations incorporelles</b> . Logiciels					
<b>Immobilisations corporelles</b> . Autres	0	0		0	0
Total	0	0		0	0
Total général	0	0		0	0

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	
<b>Immobilisations incorporelles</b> . Logiciels						
<b>Immobilisations corporelles</b> . Autres	0				0	0
Total général	0				0	0

## Valeurs nettes

Rubriques	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
<b>Immobilisations incorporelles</b>			
. Logiciels			
<b>Immobilisations corporelles</b>			
. Autres	0	0	0
Total	0	0	0
Total général	0	0	0

## 5.- Immobilisations financières

Rubriques	Ouverture	Acquisitions	Cession	Clôture
<b>Immobilisations financières</b>				
. Participations				
. Autres titres immobilisés				
. Prêts				
. Autres immobilisations financières	0			0
Total	0			0

## 6.- Etat des échéances des créances et des dettes

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

Les dettes avec les entreprises liées sont nulles au 31 décembre 2019.

## 7.- Valeurs mobilières de placement

	Valeur nette au bilan	Valeur du marché au 31.12.2019
Actions propres	1	1
Autres valeurs mobilières de placement (sicav monétaires)	15	15
Total	16	16

Les autres valeurs mobilières de placement sont constituées à hauteur de 15 K€ en SICAV monétaires détenues chez Crédit Agricole CIB.

## 8.- Disponibilités

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

## 9.- Capital

Le capital social se compose de 854 224 actions de valeur nominale unitaire de 0.29 euros.

## 10.- Variation des capitaux propres

Rubriques	Ouverture	Affectation du résultat 31/12/18	Résultat exercice 31/12/19	Clôture
Capital social	248	-	-	248
Prime de fusion	6	-	-	6
Réserves :				
Réserve légale	51	-	-	51
Autres réserves	-	-	-	-
Report à nouveau et acompte sur dividende (1)	-5	-100	-	-105
Résultat	-100	100	-64	-64
	200	0	64	136

L'Assemblée Générale ordinaire qui s'est tenue le 04 juin 2019 sur la base du PV, a approuvé les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et décidé d'affecter la perte y afférente de (100 042) euros en report à nouveau. Celui-ci présente désormais un solde de (105 433.52) euros.

## NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### 11.- Charges d'exploitation

Elles comprennent principalement les prestations de services externalisées ainsi que des honoraires de conseil et d'assistance, notamment juridique et comptable.

### 12.- Produits financiers

	Exercice clos au 31.12.2019		Exercice clos au 31.12.2018
	total	dont entreprises liées	
Produits financiers de participation	-	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	-	-	-
Reprises sur provisions financières	-	-	-
Produits nets sur cessions de VMP	-	-	-
Total	-	-	-

### 13.- Charges financières

	Exercice clos au 31.12.2019		Exercice clos au 31.12.18
	total	dont entreprises liées	
Dotations financières aux amortissements et provisions	0,06	-	0,144
Intérêts et charges assimilées	-	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-	-
Différences négatives de change	-	-	-
Total	0,06	-	0,144

Une dotation financière a été comptabilisée sur la période afin de ramener la valeur comptable des SICAV monétaires détenues chez Crédit Agricole CIB à leur valeur liquidative au 31 décembre 2019.

### 14.- Impôts sur les bénéfices

La société relève de l'impôt sur les sociétés.

## Ventilation du résultat après impôt

	Exercice clos au 31.12.2019			Exercice clos au 31.12.2018		
	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat après impôt	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat après impôt
Exploitation	-64		-64	-100		-100
Financier	0		0			
Exceptionnel						
Impôt						
Total	-64		-64	-100		-100

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 7) n'est pas significatif. Il n'y a pas d'accroissement futur de la dette d'impôt.

Le déficit fiscal au 31/12/2019 s'élève à : - 64268 euros

### 15. Entreprises liées

Au 31 décembre 2019, les créances et/ ou dettes avec les parties liées sont nulles.

### 16. Transactions avec les parties liées

Financière Apsys, société mère de CFI, assure une prestation d'assistance à la gestion administrative, fiscale et juridique pour un montant annuel de 10 000 € HT.

## AUTRES INFORMATIONS

### 17.- Engagements financiers

N'ayant pas de dette bancaire à son bilan, la société n'est pas soumise au respect d'engagements pris vis à vis de banques (« Covenants »).

### 18.- Effectifs

Au 31 décembre 2019, il n'y a pas de salarié.

### 19.- Rémunérations des organes d'administration et de direction

Sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019, la rémunération des organes d'administration et de direction est nulle.

### 20.- Société mère

La société Financière Apsys dont le siège social est situé au 28 Avenue Victor Hugo 75116 Paris, détient depuis la date d'acquisition de CFI, le 12 janvier 2018, 761 206 actions soit 89,11% du capital et des droits de vote.

## 21.- Inventaire des valeurs mobilières de placement au 31 décembre 2019

### 21.1 CFI – Actions propres

#### TITRES CFI AUTODETENUS AU 31 décembre 2019 (euros)

Nombre	Désignation	Valeur d'achat moyen	Valeur comptable	Valeur liquidative unitaire au 31/12/2019	Valeur liquidative au 31/12/2019	Plus ou moins-value latente
551	CFI	0.29	159.79	0.5	275.5	115.71

### 21.2 CFI – Autres valeurs mobilières de placement

#### LISTE DES PLACEMENTS AU 31 décembre 2019 (euros)

Nombre	Désignation	Valeur d'achat	Valeur comptable	Valeur liquidative unitaire au 31/12/2019	Valeur liquidative au 31/12/2019	Plus ou moins-value latente
15	AMUNDI C.T.E-C	1003.17	15 047,56	991,37	14 835,30	-212,26

---

## RAPPORT DE GESTION 2019

---

### **I. ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE**

#### **1. Situation de la Société au cours de l'exercice écoulé**

Après la cession de son dernier actif en octobre 2014 et en l'absence de projet d'investissement, la Société a cessé son activité locative. Elle poursuit sa gestion en extinction sur une base de coûts de fonctionnement fortement réduite.

Aucun fait marquant n'est à préciser pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

#### **2. Approbation des comptes sociaux et affectation du résultat**

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société qui s'est tenue le 4 juin 2019 (***l'Assemblée Générale***) a approuvé les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 faisant apparaître une perte de 100 K€.

L'Assemblée Générale a en outre décidé d'affecter la perte de 100 K euros sur le compte « report à nouveau » pour le porter au montant débiteur de 105 K€.

#### **3. Evènements postérieurs à la clôture**

L'épidémie de Coronavirus qui sévit en France et dans le monde depuis le début de l'année 2020, et les mesures de confinement pris par le Gouvernement français depuis le 17 mars 2020, pourrait avoir un impact limité essentiellement sur la valorisation des placements de trésorerie de la société qui poursuivra sa gestion en extinction sur une base de coûts réduite. Au 31 décembre 2019, la société dispose de la trésorerie nécessaire pour faire face à ces coûts durant l'année 2020.

### **II. LE PATRIMOINE**

Sans objet, la Société n'ayant à son actif plus que des disponibilités et placements à court terme.

### **III. LES COMPTES ANNUELS**

#### **1. Comptes individuels au 31 décembre 2019**

Le total du bilan, dont l'actif n'est plus constitué que de trésorerie, s'élève à 160 K euros (vs 263 K euros au 31 décembre 2018).

La variation principale du poste de Trésorerie est due à la diminution des disponibilités.

Le compte de résultat n'enregistre plus de produits en raison de la rémunération, quasi nulle, des placements de trésorerie. Les charges d'exploitation ressortent à 64 K euros en 2019 vs 100 K euros en 2018.

En conséquence, la perte de la période s'élève à - 64 K euros (vs - 100 K euros en 2018). Le montant des capitaux propres ressort à 135 K euros au 31 décembre 2019 (200 K euros au 31 décembre 2018), la variation des capitaux propres sur l'exercice résulte du résultat déficitaire de 2019.

## 2. Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices (en euros)

		31/12/15	31/12/16	31/12/17	31/12/18	31/12/19
SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE	a) CAPITAL SOCIAL	512 534	512 534	512 534	247 725	247 725
	b) NOMBRE D'ACTIONS EMISES	854 224	854 224	854 224	854 224	854 224
	c) NOMBRE D'OBLIGATIONS CONVERTIBLES EN ACTIONS	-	-	-	-	-
RESULTAT DES OPERATIONS EFFECTIVES	a) CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES	-	-	-	-	-
	b) BENEFICE AVANT IMPOT, AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	- 268 254	- 143 210	- 159 871	- 88 042	- 64 268
	c) IMPOT SUR LES BENEFICES	132 028	-	-	-	-
	d) RESULTAT APRES IMPOT, AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	- 258 528	- 143 210	- 159 871	- 88 042	- 64 268
	e) MONTANT DES BENEFICES DISTRIBUES	-	-	-	-	-
RESULTAT REDUIT A UNE SEULE ACTION	a) BENEFICE APRES IMPOT, MAIS AVANT AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	- 0,47	- 0,17	- 0,19	- 0,10	- 0,10
	b) RESULTAT APRES IMPOT, AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	- 0,30	- 0,17	- 0,19	- 0,10	- 0,10
	c) DIVIDENDE ATTRIBUE A CHAQUE ACTION	-	-	-	-	-
PERSONNEL	a) EFFECTIF MOYEN DES SALARIES PENDANT L'EXERCICE	-	-	-	-	-
	b) MONTANT DE LA MASSE SALARIALE DE L'EXERCICE	38 553	25 842	24 245	808	-
	c) MONTANT DES SOMMES VERSEES AU TITRE DES AVANTAGES SOCIAUX (Sécurité sociale, œuvres sociales...)	32 942	27 694	22 565	-	-

## 3. Perspectives

La Société n'ayant plus d'activité opérationnelle, elle poursuit sa gestion en extinction.

Il n'est en outre pas envisagé de développer une quelconque activité opérationnelle au sein de la Société, laquelle n'a ni personnel, ni dette, ni d'autre actif à son bilan qu'un reliquat de trésorerie. L'éventuel rapprochement par voie de fusion entre la Société et Financière Apsys n'est plus à l'ordre du jour à court terme.

## IV. SITUATION FINANCIERE

La Société ne détient plus que de la trésorerie, sous forme de liquidités ou de placements monétaires. Elle n'a aucune dette bancaire.

## V. GROUPE ET FILIALES

### 1. Organisation du groupe au 31 décembre 2019

Sans objet, la Société n'ayant plus de filiale à la date de clôture de l'exercice.

### 1.1. Evolution de l'organisation du groupe au cours de l'exercice

Sans objet, voir *supra*

### 1.2. Evénements survenus postérieurement au 31 décembre 2019 relatifs à l'organisation du groupe

Sans objet, voir *supra*

## 2. **Activité des filiales au cours de l'exercice écoulé**

Sans objet, voir *supra*

## 3. **Opérations avec les apparentés**

### 3.1. Opérations entre la Société et ses actionnaires

Financière Apsys, société mère de CFI, assure une prestation d'assistance à la gestion administrative, fiscale et juridique pour un montant annuel de 10 000 € HT dans le cadre d'une convention courante conclue à des conditions normales lors de l'exercice précédent.

### 3.2. Opérations entre la Société et ses filiales

Sans objet, voir *supra*

## VI. **DISTRIBUTION**

### **Affectation du résultat**

Le résultat net de l'exercice fait apparaître une perte de 64 267,55 €. Nous vous proposons d'inscrire cette perte en totalité en report à nouveau, le compte report à nouveau se trouvant ainsi ramené à un montant débiteur (169 701,07) €, compte tenu des pertes antérieures.

L'assemblée générale sera appelée en conséquence à statuer sur l'imputation de la totalité de la perte de l'exercice en report à nouveau.

Nous vous rappelons en outre qu'au titre des trois derniers exercices clos, la Société a procédé aux distributions suivantes :

- Exercice clos le 31 décembre 2018 : Néant
- Exercice clos le 31 décembre 2017 : Néant
- Exercice clos le 31 décembre 2016 : Néant

## VII. **INFORMATIONS SUR LE CAPITAL ET L'ACTION**

A la suite de la réalisation de la réduction du capital de la Société motivée par des pertes, le 15 mai 2018, par imputation du montant de report à nouveau déficitaire à hauteur de 265 K euros, et par réduction corrélative de la valeur nominale des actions, le capital de la Société est composé de 854.224 actions d'une valeur nominale de 0,29 € et s'élève à 247.724,96 € à la clôture de l'exercice.

### 1. **Evolution de l'actionnariat au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019**

A la connaissance de la Société, la répartition du capital social entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre n'a pas évoluée. Au 31 décembre 2019 la répartition du capital était la suivante :

Actionnaire	Nombre de titres	% du capital	% des droits de vote <sup>(1)</sup>
Financière Apsys SAS	761.206	89,11 %	89,11%
Public	92.467	10,82%	10,82%
Actions propres	551	0,07%	0,07%

<b>Total</b>	<b>854.224</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
--------------	----------------	--------------	--------------

(1) Sur la base d'un nombre de droits de vote théoriques conformément aux dispositions de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF.

Il n'existe pas d'action disposant d'un droit de vote double. Toutefois, le nombre des droits de vote réel doit être ajusté pour tenir compte des actions auto détenues, qui en sont privées.

A ce jour, Financière Apsys détient 89,11% du capital et des droits de vote théoriques de la Société.

Il n'existe aucun pacte d'actionnaires.

Les pourcentages en capital et en droits de vote détenus par l'ensemble des mandataires sociaux exécutifs et non exécutifs au 31 décembre 2019 sont non significatifs.

#### 1.1. Participation des salariés au capital de la Société

La Société n'a pas de salariés.

#### 1.2. Titres donnant accès au capital

Aucun titre donnant accès au capital de la Société n'existe au 31 décembre 2019.

#### 1.3. Opérations de la Société sur ses propres actions et programme de rachat

Néant.

#### 1.4. Opérations réalisées par les dirigeants ou les personnes auxquels ils sont étroitement liés sur les titres de la Société

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, il n'y a pas eu de déclarations effectuées par les dirigeants ni par les personnes visées à l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier auprès de l'AMF en application et l'article 19 du règlement (UE) n°596/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché.

#### 1.5. Franchissements de seuils

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, il n'y a pas eu de déclarations de franchissement de seuils auprès de l'AMF en application des dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce.

#### 1.6. Accord pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, avoir une incidence sur le contrôle de la Société.

## 2. **Information concernant l'action CFI-Compagnie Foncière Internationale**

Le cours de l'action en 2019 a évolué entre un plus bas de 0,46 € et un plus haut de 4,18 €<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Source : [www.boursorama.com](http://www.boursorama.com)

## VIII. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE DE GESTION DE RISQUES

### 1. Instance chargée du contrôle interne

La fonction de contrôle interne de la Société à titre permanent est confiée à Monsieur Maurice Bansay, Gérant de la Société.

### 2. Procédures

Compte tenu de l'absence d'activité de la Société, de l'absence de salarié et du fait que la Société est gérée en extinction, il n'y a pas de procédure de contrôle interne.

### 3. Points ayant justifié une attention particulière

Néant.

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

Néant

### 5. Régime SIIC

Pour mémoire, la Société est sortie du régime à compter du 1er août 2014.

### 6. Limites inhérentes au contrôle interne

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

## IX. MENTIONS DES CONVENTIONS CONCLUES AVEC UN DIRIGEANT OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF DE LA SOCIETE

Aucune convention visée à l'article L.226-10 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Au cours de l'exercice Financière Apsys a assuré des prestations d'assistance à la gestion administrative, juridique et fiscale, pour un coût annuel de 10 000 € HT dans le cadre d'une convention courante conclues à des conditions normales lors de l'exercice précédent.

## X. POLITIQUE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE - ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

### 1. Renseignements sur la politique sociale

Sans objet, la Société ne comptant pas de salarié au 31 décembre 2019.

### 2. Renseignements sur les conséquences sociales et environnementales de l'activité et sur les engagements sociétaux en faveur du développement durable.

Sans objet puisque la Société n'a aucun salarié ni aucune activité opérationnelle au 31 décembre 2019 (en ce compris toute activité locative).

### **3. Activités en matière de recherche et développement**

Conformément aux dispositions de l'Article L.232-1 du Code de Commerce, nous vous informons que la Société n'a mené aucune activité en matière de recherche et développement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

### **4. Informations sur les délais de paiement fournisseurs**

Conformément aux dispositions des articles L. 441-14 et D. 441-4 du Code de commerce, nous vous rendons compte en Annexe du présent rapport des conditions de règlement et délais de paiement en vigueur au 31 décembre 2019.

### **5. Dépenses non déductibles fiscalement**

Nous vous précisons qu'aucune dépense exclue des charges déductibles de l'assiette de l'impôt sur les sociétés en vertu de l'article 39-4 dudit Code n'a été engagée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

### **6. Succursales**

Néant

## **XI. ANALYSE DES RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS LA SOCIETE EST CONFRONTEE**

### **1. Exposition aux risques**

Néant

### **2. Risques financiers**

#### Risque de marché

Néant

#### Risque de contrepartie

Néant

#### Risque de liquidité

Les besoins de liquidité, réduits du fait de la gestion de la Société en extinction pendant tout l'exercice 2019, sont couverts par la trésorerie disponible. CFI n'a pas d'endettement bancaire.

#### Risque de taux d'intérêt

Néant

#### Risque de change

Sans objet, la Société n'opérant pas et ne gérant pas de flux financiers hors zone euro.

### Risque lié à l'évolution du cours des actions

Ce risque, limité au stock d'actions auto détenues à la date de suspension du contrat de liquidité en novembre 2014, soit 551 actions, est non significatif.

### Risques financiers liés aux effets du changement climatique

Néant

## **3. Gestion des risques**

### Gestion de la trésorerie de la Société

La trésorerie de la Société est placée sur des supports à court terme, OPCVM monétaires ou comptes à terme, dont la performance reproduit généralement celle de l'EONIA.

### Assurances

Néant.

## **4. Autres informations sur les risques**

La Société n'est impliquée dans aucune procédure judiciaire ou d'arbitrage susceptible de générer *in fine* une charge pour elle. Elle ne supporte aucun engagement ni aucune garantie au titre de ses activités ni au titre de ses cessions d'actifs intervenues en 2007 et en 2014.

## **La Gérance**

---

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERAL ORDINAIRE DU 12 JUIN 2020

---

Chers actionnaires,

Le présent rapport a pour objet de vous donner l'avis du Conseil de surveillance sur sa mission de contrôle permanent de la gestion de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et sur les résolutions proposées par la Gérance à l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 12 juin 2020 (***l'Assemblée Générale***).

Au titre de l'exercice 2019, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises afin notamment d'examiner l'activité de la Société ainsi que les comptes annuels et semestriels de la Société sur la base des documents qui lui ont été transmis par la Gérance. Lors de sa séance du 27 mars 2020, le Conseil de surveillance a examiné les projets de résolutions qui seront soumis au vote des actionnaires lors de l'Assemblée Générale.

Au nombre des résolutions ordinaires qui vous sont proposées par la Gérance, figurent celles relatives à l'approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 (*1<sup>ère</sup> résolution*), à l'affectation du résultat de l'exercice (*2<sup>ème</sup> résolution*), à l'approbation du rapport spécial des commissaires aux comptes établi conformément à l'article L.225-40 du Code de commerce sur les conventions visées à l'article L.226-10 du Code de commerce qui y sont mentionnées (*3<sup>ème</sup> résolution*), à l'approbation de la politique de rémunération de l'ensemble des mandataires sociaux de la Société (*4<sup>ème</sup> résolution*), à l'approbation des informations visées à l'article L.225-37-3, I du Code de commerce (*5<sup>ème</sup> résolution*), à l'approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à Monsieur Maurice Bansay, en sa qualité de Gérant (*6<sup>ème</sup> résolution*), à l'approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à Monsieur Fabrice Bansay, en sa qualité de Gérant (*7<sup>ème</sup> résolution*), à l'approbation des éléments de fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération due ou attribuée totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à Monsieur Sacha Bansay, en sa qualité de Président du Conseil de surveillance (*8<sup>ème</sup> résolution*), la modification de l'article 12 « Rémunération de la Gérance » des Statuts de la Société (*9<sup>ème</sup> résolution*), la modification de l'article 16 « Rémunération du Conseil de Surveillance » des Statuts de la Société (*10<sup>ème</sup> résolution*) ainsi qu'à la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des publications et formalités légales liées à la tenue de l'Assemblée Générale (*11<sup>ème</sup> résolution*).

Aucune de ces résolutions n'a suscité de réserve de la part du Conseil de surveillance.

Le Conseil de surveillance, lors de sa réunion du 27 mars 2020, a constaté l'absence de convention réglementée en vigueur au sein de la Société.

Le Conseil de surveillance a établi et approuvé, lors de sa séance du 27 mars 2020, le rapport sur le gouvernement d'entreprise, annexé au présent rapport.

Sa mission remplie, le Conseil de surveillance vous informe qu'il n'a pas d'observation à formuler tant sur les comptes annuels de l'exercice écoulé que sur la gestion de la Société.

En conséquence, le Conseil de surveillance vous recommande l'adoption de l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées.

**Le Conseil de surveillance**

---

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

---

Le présent rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2019, établi par le Conseil de surveillance, en application de l'article L.226-10-1 du Code de commerce et joint à celui du Gérant, rend compte aux actionnaires, conformément aux dispositions des articles L.225-37-3 à L.225-37-5 du Code de commerce, le cas échéant adaptés aux sociétés en commandite par actions des informations relatives aux rémunérations des dirigeants, à la gouvernance de la société et aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre au public.

Le présent rapport traite également des pouvoirs de la Gérance et de ses limitations, des informations relatives aux mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux, de la rémunération individuelle des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2019, des modalités relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales, des conventions intervenues entre un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de la Société et une filiale, de la procédure d'évaluation des conventions courantes et de la synthèse des délégations financières en cours de validité en matière d'augmentation de capital.

Il a été arrêté par le Conseil de surveillance lors de sa séance du 27 mars 2020. Il a été rendu public lors de sa publication sur le site internet de la Société et fait l'objet d'une attestation des Commissaires aux comptes incluse dans le présent rapport financier annuel.

### 1. Règles de gouvernance

Conformément aux dispositions de l'Article L. 225-37 du Code de commerce, la Société a choisi le 23 janvier 2009 le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées publié par l'AFEP et le MEDEF tel que modifié en janvier 2020 (le « Code AFEP-MEDEF ») comme code de référence. Une copie du Code AFEP-MEDEF peut être consultée sur le site [www.medef.com](http://www.medef.com).

Pour l'établissement de la présente section, le Conseil de surveillance s'est notamment appuyé sur le cadre de référence recommandé par l'AMF et s'est également référé au code AFEP-MEDEF modifié.

La Société adhère aux principes généraux et respecte l'esprit de ce cadre de référence. Toutefois, en raison de la situation particulière de la Société, notamment caractérisée par son absence d'activité, le degré de formalisation des « processus », « dispositifs » ou « systèmes » évoqués ci-après ne peut avoir atteint le niveau constaté dans d'autres sociétés ou groupes.

Certaines dispositions du Code AFEP-MEDEF ne peuvent donc être immédiatement appliquées :

- celle de l'article 9 du Code AFEP-MEDEF relative à la proportion de membres du Conseil de surveillance indépendants requise au sein du Conseil de surveillance (1/3 en ce qui concerne la Société) ;
- celles des articles 15 à 18 du Code AFEP-MEDEF relatives aux comités spécialisés, le Conseil d'Administration du 12 janvier 2018 ayant décidé (i) que les fonctions du Comité d'audit de la Société seront désormais exercées par le Conseil d'administration, conformément à la faculté offerte par l'Article L.823-20 4° du Code de commerce et (ii) de ne pas procéder au renouvellement du Comité des nominations et des rémunérations, et ce tant que la Société n'aura aucune activité. Le Conseil d'administration ayant été dissout du seul fait de la transformation Société en commandite par actions, les fonctions du Comité d'audit sont désormais exercées par le Conseil de surveillance à compter du 15 mai 2018.

### 2. Organes de gouvernance et de direction

La Société ayant été transformée en société en commandite par actions le 15 mai 2018 par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 15 mai 2018, elle est gérée et administrée, conformément aux

statuts et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, par la Gérance et le Conseil de surveillance assure le contrôle permanent de la gestion de la Société.

### 3.1. Le Conseil de surveillance

#### 3.1.1 Composition

Au 31 décembre 2019, le Conseil de surveillance est composé de quatre membres :

	Sexe	Age	Nationalité	Date initiale de nomination	Echéance du mandat <sup>(1)</sup>	Ancienneté au CS
<b>Sacha Bansay</b>	M	34	Française	15/05/2018	2022	Moins de deux ans
<b>Delphine Benchetrit</b>	F	52	Française	15/05/2018	2022	Moins de deux ans
<b>Manuel Tessier</b>	M	39	Française	15/05/2018	2022	Moins de deux ans
<b>Claire Vandromme</b>	F	49	Française	15/05/2018	2022	Moins de deux ans

<sup>(1)</sup>Année de l'assemblée générale annuelle

**Nombre de membres du Conseil de surveillance :** le Conseil de surveillance est composé de trois membres au moins et douze membres au plus, choisis exclusivement parmi les actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité ni celle de Gérant.

**Durée des fonctions de membre du Conseil de surveillance :** la durée de leurs fonctions est de quatre années au plus. Elle prend fin à l'issue de l'assemblée générale annuelle qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat. Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles. Ils sont nommés ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires, les actionnaires ayant la qualité de commandités ne pouvant participer au vote des résolutions correspondantes. Nul ne peut être membre du Conseil de surveillance, si, ayant dépassé l'âge de 75 ans, sa nomination a pour objet de porter au plus du tiers le nombre des membres ayant dépassé cet âge (article 13.3 des statuts).

**Fréquence des réunions :** en application de l'article 14.3 des statuts de la Société, le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que nécessaire et au moins quatre fois par an, sur convocation de son Président ou par la moitié de ses membres au moins, ou par chacun des gérants et commandités de la Société.

**Représentation des femmes et des hommes :** conformément à l'article L.226-4 alinéa 2 du Code de commerce, les femmes représentent 50% des membres du Conseil de surveillance et les hommes 50% des membres.

**Limite d'âge :** Conformément à l'article 13.3 des statuts de la Société, le nombre moyen de membres ayant dépassé l'âge de 75 ans ne peut dépasser le tiers. L'âge moyen des membres du Conseil de surveillance au 31 décembre 2019 était de 43 ans.

**Membre indépendant :** Le Conseil de surveillance compte un seul membre indépendant au sens du Code Afep-Medef, c'est-à-dire n'entretenant aucune relation avec la Société ou sa direction pouvant compromettre sa liberté de jugement, en la personne de Madame Delphine Benchetrit.

### 3.1.2 Fonctionnement

#### Missions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance assure le contrôle permanent de la gestion de la Société et a notamment pour missions de :

- nommer un gérant provisoire au cours de l'existence de la Société dans le cas où celle-ci n'aurait plus de gérant, ni commandité ;
- décider des propositions d'affectation des bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende à soumettre à l'assemblée générale des actionnaires ;
- soumettre à l'assemblée générale des actionnaires une liste de candidats pour le renouvellement des commissaires aux comptes ;
- contrôler les comptes sociaux et la gestion de la Société ;
- établir un rapport à l'assemblée générale annuelle qui statue sur les comptes de la Société ;
- établir un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital de la Société.

#### Réunions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que les intérêts de la Société l'exigent et, en tout état de cause, au moins quatre fois par an.

La convocation du Conseil de surveillance doit intervenir au moins 5 jours ouvrés avant la date de tenue du Conseil de surveillance.

La moitié au moins de ses membres présents ou représentés est nécessaire à la validité des délibérations.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par le Président de séance et par le secrétaire ou par la majorité des membres présents.

#### Travaux du Conseil de surveillance

En cours de l'exercice écoulé, le Conseil de surveillance s'est réuni deux fois avec un taux de participation de 100 % : 18 avril 2019 et 22 juillet 2019

Le Conseil de surveillance a notamment abordé les sujets suivants :

- examen des comptes sociaux annuels de la Société ;
- examen des comptes sociaux semestriels de la Société.

## **3.2. Les Comités spécialisés**

### 3.2.1 Rôle, fonctionnement et composition des Comités spécialisés

A titre liminaire, il est rappelé que le Conseil d'Administration du 12 janvier 2018 a décidé (i) que les fonctions du Comité d'audit de la Société seront exercées par le Conseil d'administration à compter du 12 janvier 2018, conformément à la faculté offerte par l'Article L. 823-20 4° du Code de commerce et (ii) de ne pas procéder au renouvellement du Comité des nominations et des rémunérations, et ce tant que la Société n'aura aucune activité. Le Conseil d'administration ayant été dissout du seul fait de la transformation de la Société en société en commandite par actions, les fonctions du Comité d'audit sont désormais exercées par le Conseil de surveillance à compter du 15 mai 2018.

### 3.2.2 Comité d'audit et des comptes

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, le comité d'audit et des comptes aux réunions duquel les commissaires aux comptes sont invités à participer était notamment chargé :

- de préparer l'examen des états financiers annuels par le Conseil de surveillance ;
- de préparer l'examen des états financiers semestriels par le Conseil de surveillance ;
- d'examiner les procédures de contrôle interne, d'audit, de comptabilisation et de gestion.

Le Comité d'audit 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 Conseil de surveillance, statuant en tant que Comité d'audit, s'est réuni deux fois au cours de l'exercice sous revue : le 18 avril 2019 et le 22 juillet 2019 en présence des commissaires aux comptes aux fins d'examiner respectivement les comptes annuels et les comptes semestriels.

### 3.2.3 Comité des nominations et des rémunérations

Le Comité des nominations et rémunérations n'ayant pas été renouvelé comme indiqué au paragraphe 3.2.1 du présent rapport, aucune séance de ce Comité n'a été tenue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

## 3.3. La Gérance

La Société est dirigée par deux gérants personnes physiques :

- Monsieur Maurice Bansay ; et
- Monsieur Fabrice Bansay.

Conformément à l'article 11.3 des statuts de la Société, ils ont été nommés à compter du 15 mai 2018 pour une durée de dix (10) ans expirant à l'issue de la réunion du Conseil de surveillance chargée d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la Société tenue dans l'année au cours de laquelle expirera leur mandat. Le mandat de la gérance est renouvelable de plein droit pour de nouvelles périodes maximales de dix (10) ans sauf décision contraire du ou des commandités.

Conformément à l'article 11.4 des statuts de la Société, la Gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou les statuts aux assemblées d'actionnaires et au Conseil de surveillance. Dans le cadre de son mandat, la Gérance assurera notamment les fonctions de direction de la Société, d'établissement et de mise en œuvre des budgets et des plans d'affaires, de gestion administrative, comptable, juridique et financière, de *reporting* aux actionnaires et commandités et de recherche d'acquisitions de nouveaux investissements.

## 3.4. Limitations de pouvoirs apportées par le Conseil de surveillance à la Gérance

Non applicable.

## 3.5. Mandats et fonctions des mandataires sociaux

### 3.5.1. Mandats et fonctions des membres du Conseil de surveillance

	Mandats et fonctions en cours au 31 décembre 2019	Mandats et fonctions échus au cours des 5 derniers exercices
<b>Sacha Bansay</b> <i>Président – Membre du Conseil de surveillance</i>	Président de la société APSYS RETAIL STREET SAS Président du Conseil de Surveillance de FINANCIERE APSYS SAS Directeur Général de APSYS ALLIANCE SAS	
<b>Delphine Benchetrit</b> <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Administrateur indépendant de COVIVIO anciennement Foncière des Régions	Administrateur indépendant d'Affine

<b>Manuel Teissier</b> <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	N/A	
<b>Claire Vandromme</b> <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Membre du Conseil de Surveillance d'Apsys Polska	

**Expertises et expériences en matière de gestion des membres du Conseil de surveillance de la Société Sacha Bansay**

Titulaire d'une licence de Gestion et d'un Master Immobilier à l'Université Paris Dauphine en 2011. Il obtient, en 2012, le lauréat d'un « Certificate in Real Estate Finance and Investment » à l'université de New-York, se spécialisant dans l'analyse immobilière et les processus de développement immobilier, les marchés des capitaux immobiliers et la gestion d'actifs immobiliers commerciaux. Il rejoint, en 2013, Black Diamond Capital Real Estate, à New-York City, entant qu'analyste en investissement. Sacha Bansay rejoint APSYS en 2014 comme Responsable Commercial et est nommé, en 2015, Président du Conseil de Surveillance de Financière Apsys.

**Delphine Benchetrit**

Delphine Benchetrit a exercé le métier d'investisseur au sein du Groupe Affine et de banquier chez KBC Banque puis Natixis. En 2004, elle crée en qualité d'Executive Director le département immobilier de Lehman Brothers France. Dans ce cadre, elle a originé et syndiqué plus de 5 milliards d'euros de dette senior, environ 400 millions d'euros de dette mezzanine/dette d'acquisition et réalisé une quinzaine d'opérations en fonds propres dans les différentes classes d'actifs, pour des clients de profils différents : fonds d'investissement, foncières cotées et non cotées, family office.

**Manuel Teissier**

Titulaire d'un MBA ESSEC, Manuel Tessier commence sa carrière chez Unibail-Rodamco en 2006 et gravit rapidement les échelons à des postes de direction pour le centre commercial des Quatre Temps, puis celui de Place d'Arc et enfin de la zone commerciale du CNIT. Après deux ans passés au sein du premier groupe coté de l'immobilier commercial en Europe, il décide de rejoindre SEA-INVEST, opérateur de bases logistiques et terminaux portuaires en tant que directeur adjoint SEA-INVEST AFRIQUE. En 2011, il devient consultant Retail senior chez KSI PARTNERS, Cabinet de conseil en stratégie et management. Il rejoint APSYS en 2013 en tant que Directeur de Beaugrenelle et devient, en 2016, le nouveau Directeur Asset Management et en juillet 2017 Directeur Général Adjoint en charge de la gestion d'actifs.

**Claire Vandromme**

Diplômée d'Expertise Comptable et d'un DESS Fiscalité de l'Entreprise de Paris IX Dauphine, Claire Vandromme a débuté sa carrière en cabinet d'audit, puis en tant que Manager Finance & Opération chez ING REIM France. En 2007, elle a intégré Inovalis en tant que Directeur Administratif et Financier.

En intégrant Apsys fin 2011, elle a pris en charge la Direction Financière des filiales françaises et Luxembourgeoises et est nommée Directeur Général Adjoint Finance de Financière Apsys en 2018.

**3.5.2. Mandats et fonctions des Gérants de la Société**

	<b>Age</b>	<b>Nationalité</b>	<b>Mandats et fonctions exercés en cours au 31 décembre 2019</b>	<b>Mandats et fonctions échus au cours des 5 derniers exercices</b>
<b>Maurice Bansay</b>	63	Française	Président de Apsys Beaugrenelle SAS Président de Apsys Alliance SAS Co-gérant de Apsys Descas SARL Gérant de Beaugrenelle Investissement SARL Co-gérant de Apsys Projet 3 SARL Co-gérant de Apsys Projet 4 SARL Co-gérant de Parc Servon EURL Gérant de Projet de l'Amphithéâtre EURL Président de Financière Apsys SAS Président de Foncière Apsys SAS Gérant de Muse France SARL	N/A

			<p>Co-gérant de Apsys CPI Saint-Etienne  Co-gérant de Apsys Promotion SARL  Co-gérant de Les Halles Neypic SARL  Gérant de Les Rives de L'orne SARL  Gérant de Parc de la Marne SARL  Gérant de First Amphithéâtre SCCV  Co-gérant de 10 Solférino SCI  Co-gérant de Parc Saint Paul  Co-gérant de Pont de l'Ane SCI  Gérant de Les Girouettes  Gérant de Sagane  Gérant de Serena 67</p> <p>Administrateur de Apsys Investment SA  Administrateur de Apsys Poznan Lux  Gérant de Muse Lux  Membre du Conseil  d'administration/surveillance de Apsys  Polska</p>	
<b>Fabrice Bansay</b>	40	Française	<p>Directeur général de Apsys Beaugrenelle SAS  Président de Green Invest SAS  Co-gérant de Apsys Descas SARL  Co-gérant de Apsys Projet 3 SARL  Co-gérant de Apsys Projet 4 SARL  Co-gérant de Parc Servon EURL  Directeur général de Financière Apsys SAS  Directeur général de Foncière Apsys SAS  Co-gérant de Apsys CPI Saint-Etienne  Co-gérant de Apsys Promotion SARL  Co-gérant de Les Halles Neypic SARL  Co-gérant de 10 Solferino SCI  Co-gérant de Parc Saint Paul  Co-gérant de Pont de l'Ane SCI  Co-gérant de Amphithéâtre de Metz SNC  Liquidateur de SCI Octave Feuillet  Liquidateur de SCI Octave Feuillet Invest  Liquidateur de SCI Flandrin  Gérant de SCI Paris IV Invest  Gérant de SCI Normandy Invest  Administrateur de Apsys Investment SA  Administrateur de Apsys Poznan Lux  Membre du Conseil  d'administration/surveillance de Project SP ZOO  Membre du Conseil  d'administration/surveillance de Centrum Posnia SP ZOO  Membre du Conseil  d'administration/surveillance de Project Bis SP ZOO  Liquidateur de Centrum Lacina SP ZOO  Membre du Conseil  d'administration/surveillance de Paradisio SP ZOO</p>	N/A

Expertises et expériences en matière de gestion des Gérants de la Société

Maurice Bansay

Président fondateur du Groupe Apsys depuis 1996

- Vice-Président de la Compagnie National des Commissaires aux comptes
- Directeur Général du Groupe Trema de 1987 à 1996 : au cours de son mandat, Maurice Bansay a développé douze centres commerciaux, dont sept en France, deux en Espagne et trois en Italie.
- Directeur Commercial du Groupe Trema de 1985 à 1987.

Fabrice Bansay

Fabrice Bansay débute sa carrière professionnelle chez Apsys en l'an 2000, à l'âge de 21 ans. D'abord Responsable Commercialisation en Pologne, de 2000 à 2002, puis Directeur Commercial en France. En 2008, Fabrice Bansay devient Directeur du Développement d'Apsys Europe de l'Est, puis Directeur Général Russie pendant deux ans, de 2009 à 2011. Fort de ses connaissances à la fois commerciales,

en développement, gestion d'actifs, management de projets et management, il devient Directeur Général d'Apsys Polska, en Pologne, entre 2011 et 2016. Devenu Directeur Général du groupe en novembre 2016, Fabrice Bansay fait partie du conseil (consultatif) de l'ICSC, et a reçu le prix du Professionnel de l'Année d'Europa Property, en 2015.

### **3.6. Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux pour l'exercice 2020**

#### **3.6.1. Préambule**

Conformément aux dispositions de l'ordonnance 1234-2019 du 27 novembre 2019 et de l'article L.226-8-1 du Code de commerce, il sera proposé à l'Assemblée générale annuelle de la Société appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et à l'Associé commandité, sur la base des informations présentées ci-dessous, de voter la politique de rémunération 2020 pour l'ensemble des mandataires sociaux de la Société (à savoir les Gérants, le Président du Conseil de surveillance, les membres du Conseil de surveillance).

Cette politique est déterminée, mise en œuvre et revue par le Conseil de surveillance de la Société pour éléments de rémunération applicables aux membres du Conseil de surveillance et par l'Associé commandité, sur avis consultatif du Conseil de surveillance, pour les éléments de rémunération applicables aux Gérants.

Cette politique a été arrêtée en tenant compte de l'activité réduite de la Société. Pour rappel, après la cession de son dernier actif en octobre 2014 et en l'absence de projet d'investissement, la Société a cessé son activité locative. Elle poursuit sa gestion en extinction sur une base de coûts de fonctionnement fortement réduite. Ainsi, la politique de rémunération est arrêtée selon le même principe, les fonctions de mandataires sociaux au sein de la Société étant menées depuis le 12 janvier 2018 à titre gracieux.

Compte tenu, de l'absence de rémunération ou de tout autre avantage versé ou attribué aux mandataires sociaux, il n'a pas été considéré nécessaire de mettre en place de mesures de gestion de conflits d'intérêts ni de mettre en place un Comité des nominations et rémunérations dans le cadre du processus de décision, mise en œuvre ou revue de cette politique de rémunération.

La Société n'ayant pas de salariés, il n'est également pas tenu compte des conditions de rémunération et d'emploi des salariés.

Cette politique de rémunération a vocation à s'appliquer à l'ensemble des mandataires sociaux nommés ou renouvelés en cours d'exercice.

#### **3.6.2. Rémunération des Gérants**

Messieurs Maurice Bansay et Fabrice Bansay ont été nommés le 15 mai 2018, pour une durée de 10 ans, Gérants de la Société. Leurs mandats prendront fin à l'issue de la réunion du Conseil de surveillance chargée d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la Société tenue dans l'année au cours de laquelle expirera leur mandat. Les Gérants peuvent être révoqués à tout moment pour incapacité ou pour toute autre cause par décision unanime des commandités, et pour cause légitime par décision de justice.

Les Gérants n'ont pas de contrat de travail ou de prestation de services avec la Société.

##### **3.6.2.1. Eléments fixes, variables et exceptionnels et les avantages de toute nature qui peuvent être accordés aux Gérants en raison de leur mandat**

Les Gérants ne percevront, au titre de leur mandat, aucune rémunération fixe, variable ou exceptionnelle ni aucun avantage de toute nature.

##### **3.6.2.2. Rémunération en actions**

Les Gérants ne percevront aucune rémunération sous forme d'actions ou de tout autre titre ou droit donnant accès au capital de la Société.

3.6.2.3. Rémunérations, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise de fonction («golden hello») pris par la société elle-même ou par toute société contrôlée ou qui la contrôle

Les Gérant ne percevront aucune indemnité ou avantage dus ou susceptibles d'être dus à raison de leur prise de fonction.

3.6.2.4. Engagements dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions (indemnités de départ, indemnités de non-concurrence, retraite chapeau) pris par la société elle-même ou par toute société contrôlée ou qui la contrôle

Les Gérant ne percevront aucune indemnité ou avantage dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation de leur fonction.

### 3.6.3. Rémunération du Président du Conseil de surveillance

Monsieur Sacha Bansay a été nommé le 15 mai 2018, pour une durée de 4 ans, Président du Conseil de surveillance de la Société. Son mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Le Président du Conseil de surveillance peut être révoqué à tout moment de ses fonctions de Président par le Conseil de Surveillance.

3.6.3.1. Eléments fixes, variables et exceptionnels et les avantages de toute nature qui peuvent être accordés au Président du Conseil de surveillance en raison de leur mandat

Le Président du Conseil de Surveillance ne percevra, au titre de son mandat, aucune rémunération fixe, variable ou exceptionnelle ni aucun avantage de toute nature.

3.6.3.2. Rémunération en actions

Le Président du Conseil de surveillance ne percevra aucune rémunération sous forme d'actions ou de tout autre titre ou droit donnant accès au capital de la Société.

3.6.3.3. Rémunérations, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise de fonction («golden hello») pris par la société elle-même ou par toute société contrôlée ou qui la contrôle

Le Président du Conseil de surveillance ne percevra aucune indemnité ou avantage dus ou susceptibles d'être dus à raison de sa prise de fonction.

3.6.3.4. Engagements dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions (indemnités de départ, indemnités de non-concurrence, retraite chapeau) pris par la société elle-même ou par toute société contrôlée ou qui la contrôle

La Président du Conseil de surveillance ne percevra aucune indemnité ou avantage dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation de ses fonction.

### 3.6.4. Rémunération des membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance ont été nommés le 15 mai 2018 pour une durée de 4 ans. Les mandats des membres du Conseil de surveillance prendront fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Les membres du Conseil de surveillance peuvent être révoqués par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires.

Les membres du Conseil de surveillance ne perçoivent aucune rémunération fixe ou variable, annuelle ou pluriannuelle, pour l'exercice de leur mandat. Aucun avantage ne leur est consenti.

3.6.4.1. Les critères de répartition de la somme fixe annuelle allouée par l'assemblée générale aux membres du Conseil de surveillance

Il est précisé, à titre de rappel, que l'assemblée générale n'a alloué aucune somme annuelle fixe aux membres du Conseil de surveillance. Par ailleurs, il n'est pas prévu de soumettre une telle résolution lors de la prochaine assemblée générale appelée à approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

En conséquence, aucun critère de répartition de cette somme annuelle fixe n'a été arrêté par le Conseil de Surveillance.

3.6.4.2. Autre élément de rémunération ou avantage de toute nature attribuable en raison du mandat

Néant.

### **3.7. Rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux au cours de l'exercice 2019**

Conformément aux dispositions des articles L. 226-10-1 et L. 225-37-3, I du Code de commerce, il vous est présenté ci-après, pour l'exercice 2019 les informations relatives aux rémunérations et autres avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux de la Société par celle-ci et par toute entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

En application de la politique de rémunération appliquée depuis le 12 juin 2018 par la Société ainsi qu'au principe d'une gestion en extinction sur une base de coûts de fonctionnement fortement réduite, les mandataires sociaux de la Société n'ont perçu aucune rémunération ni aucun avantage au titre de leur mandat au cours de l'exercice 2019.

Conformément à l'article L. 226-8-2, I et II du Code de commerce, l'assemblée générale ordinaire appelée à approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et l'Associé commandité seront appelés à statuer sur un projet de résolution portant sur les informations mentionnées au I de l'article L. 225-37-3 ainsi que sur des projets de résolutions distinctes portant sur les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à chacun des Gérant et au Président du Conseil de surveillance.

#### **3.7.1. Eléments de rémunération et autres avantages en nature versés ou attribués aux mandataires sociaux au cours de l'exercice 2019**

##### **3.7.1.1. Gérants**

Messieurs Maurice Bansay et Fabrice Bansay, Gérants de la Société, n'ont perçu aucune rémunération fixe variable ou exceptionnelle au titre de leur mandat. Aucun avantage ne leur a été consenti au titre de ce même mandat.

##### **3.7.1.2. Président du Conseil de surveillance**

Monsieur Sacha Bansay, Président du Conseil de surveillance, n'a perçu aucune rémunération fixe variable ou exceptionnelle au titre de son mandat. Aucun avantage ne lui a été consenti au titre de ce même mandat.

##### **3.7.1.3. Membres du Conseil de surveillance**

Les membres du Conseil de surveillance n'ont perçu aucune rémunération fixe variable ou exceptionnelle au titre de leur mandat. Aucun avantage ne leur a été consenti au titre de ce même mandat.

#### **3.7.2. Engagements de toute nature pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux au cours de l'exercice 2019 et correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci**

### 3.7.2.1. Gérants

Messieurs Maurice Bansay et Fabrice Bansay, Gérants de la Société, ne se sont vus octroyer par la Société au cours de l'exercice 2019 aucune rémunération, indemnité ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions.

### 3.7.2.2. Président du Conseil de surveillance

Monsieur Sacha Bansay, Président du Conseil de surveillance, ne s'est vu octroyer par la Société au cours de l'exercice 2019 aucune rémunération, indemnité ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ses fonctions.

### 3.7.2.3. Membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance ne se sont vus octroyer par la Société au cours de l'exercice 2019 aucune rémunération, indemnité ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions.

### 3.7.3. Rémunération versée ou attribuée aux mandataires sociaux au cours de l'exercice 2019 par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce

#### 3.7.3.1. Gérants

Maurice BANSAY :

- Rémunération au titre de son mandat de Président de la société FINANCIERE APSYS SAS

Fabrice BANSAY :

- Rémunération au titre de son mandat de Directeur Général de FINANCIERE APSYS SAS

#### 3.7.3.2. Président du Conseil de surveillance

Sacha BANSAY :

- Rémunération au titre de son mandat de Président du Conseil de Surveillance de FINANCIERE APSYS SAS
- Rémunération au titre du son contrat de travail « Manager Commercial » de FINANCIERE APSYS SAS

#### 3.7.3.3. Membres du Conseil de surveillance

Manuel TESSIER :

- Rémunération au titre du son contrat de travail « Directeur Général Adjoint Gestion des Actifs » de FINANCIERE APSYS SAS

Claire VANDROMME :

- Rémunération au titre du son contrat de travail « Directeur Général Adjoint Finance France » de FINANCIERE APSYS SAS

#### 3.7.4. Options de souscription d'actions et attribution d'actions gratuites consenties aux mandataires sociaux

Nous vous précisons que la Société n'a jamais procédé à l'attribution (i) d'options de souscription ou d'achat d'actions et (ii) d'actions gratuites existantes ou à émettre au profit des mandataires sociaux de la Société.

### 3.7.5. Ratios d'équité et évolution comparée des rémunérations

Non applicable. La Société n'emploie pas de salarié et les mandataires sociaux ne sont pas rémunérés.

### 3.8. Déclarations concernant les mandataires sociaux et dirigeants de la Société

Aucun membre du Conseil de Surveillance, aucun Gérant n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude ni n'a été associé à une faillite, séquestre, liquidation, incrimination, sanction officielle ou empêché d'agir ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires au cours des cinq dernières années.

### 4. Conventions visées aux articles L.225-37-4 2° et L.225-37-5 9° du Code de commerce

Conformément à l'article L.225-37-4 2° du Code de commerce, nous vous précisons qu'aucune convention n'est intervenue au cours de l'exercice 2019, directement ou par personne interposée, entre d'une part, un Gérant, un membre du Conseil de surveillance ou un actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de la Société, et une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% du capital de la Société, étant précisé que les dispositions de l'article susmentionné excluent de leur champ d'application les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

De plus, la Société n'a conclu aucun accord dans les conditions visées à l'article L.225-37-5 9° du Code de commerce.

### 5. Salariés

La Société ne compte aucun salarié.

### 6. Politique de diversité

Non applicable.

### 7. Politique en matière d'égalité professionnelle et salariale

Non applicable : la Société n'emploie pas de salarié.

### 8. Modalités relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale

Le titre V des Statuts de la Société comprenant les articles 20 à 23 détaille les modalités relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale.

#### 8.1. Convocation

Les assemblées générales d'actionnaires sont convoquées soit par la gérance, soit par le Conseil de surveillance, ou par toute autre personne disposant de ce droit en vertu de la loi ou des Statuts.

Les assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Les convocations sont effectuées dans les formes et délais prévus par la loi, les règlements et les Statuts.

#### 8.2. Ordre du jour des assemblées

L'ordre du jour des assemblées générales est arrêté par l'auteur de la convocation. Toutefois, un ou plusieurs actionnaires représentant au moins la quotité du capital social fixée par la loi et agissant dans les conditions et selon les délais légaux, ont la faculté de requérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil de surveillance et procéder à leur remplacement.

### **8.3. Participation à l'assemblée générale**

Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, sur simple justification, dans les conditions légales et réglementaires applicables, de son identité et de l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou d'un intermédiaire inscrit pour son compte.

Pour toute procuration d'un actionnaire sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émettra un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentées ou agréées par la gérance et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'actionnaire devra faire choix d'un mandataire, qui accepte de voter dans le sens indiqué par lui.

### **8.4. Droit de vote**

Chaque actionnaire aura un nombre de voix égal au nombre d'actions qu'il possède ou représente, tel qu'arrêté dans les conditions légales et réglementaires applicables.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres donnés en gage, par l'usufruitier dans les assemblées ordinaires et par le nu-propriétaire dans les assemblées extraordinaires.

A chaque assemblée générale, est tenue une feuille de présence contenant les mentions prévues par la loi. Cette feuille de présence, dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire et, le cas échéant, les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par les membres du bureau.

Les assemblées générales sont présidées par l'un des Gérants sauf si l'assemblée est convoquée par le Conseil de surveillance, auquel cas elle est présidée par le Président de ce Conseil, ou l'un de ses membres désigné à cet effet. En cas de convocation par une autre personne spécialement habilitée par la loi, l'assemblée est présidée par l'auteur de la convocation. Dans tous les cas, à défaut de la personne habilitée ou désignée pour présider l'assemblée, celle-ci élit son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires présents et acceptants, qui disposent, tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix.

Le bureau ainsi composé désigne un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

Les membres du bureau ont pour mission de vérifier, certifier et signer la feuille de présence, de veiller à la bonne tenue des débats, de régler les incidents de séance, de contrôler les votes émis, d'en assurer la régularité et de veiller à l'établissement du procès-verbal.

Les délibérations de chaque assemblée générale seront consignées dans des procès-verbaux retranscrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau. Les procès-verbaux, ainsi préparés et conservés, sont considérés comme étant les transcriptions authentiques des assemblées. Toute copie ou extrait d'un procès-verbal devra être certifié par l'un des Gérants ou par le Président du Conseil de surveillance.

### **8.5. Assemblées générales ordinaires**

Les assemblées générales ordinaires peuvent être convoquées à tout moment. Toutefois, une assemblée générale ordinaire annuelle devra être convoquée une fois par an au moins dans les six (6) mois de la clôture de chaque exercice social.

L'assemblée générale ordinaire annuelle examinera le rapport de gestion préparé par la gérance ainsi que les rapports du Conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, discutera et approuvera les comptes annuels et les propositions d'affectation du résultat, dans les conditions fixées par les Statuts et par la loi. En outre, l'assemblée générale ordinaire annuelle et toute autre assemblée générale ordinaire pourra nommer et démettre les membres du Conseil de surveillance, nommer les commissaires aux comptes et se prononcer sur toutes questions de sa compétence incluses dans l'ordre du jour de

l'assemblée, à l'exception de celles définies à l'Article 22 des statuts de la Société comme relevant de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale ordinaire réunit, dans les conditions fixées par la loi, tous les actionnaires remplissant les conditions légales.

A l'exception des délibérations relatives à l'élection, à la démission ou à la révocation des membres du Conseil de surveillance, aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une assemblée générale ordinaire, sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Ledit accord doit être recueilli par la gérance, préalablement à la réunion de ladite assemblée générale ordinaire.

Ces délibérations sont adoptées à la majorité des voix des actionnaires présents, représentés, ou ayant voté par correspondance à cette assemblée.

#### **8.6. Assemblées générales extraordinaires**

L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement sur toutes modifications des Statuts dont l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire est requise par la loi en vigueur.

Une assemblée générale extraordinaire réunit tous les actionnaires remplissant les conditions fixées par la loi.

Une délibération ne peut être adoptée, lors d'une assemblée générale extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Toutefois, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la Société en société d'une autre forme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité de ceux-ci.

L'accord du ou des commandités devra être recueilli par la gérance, préalablement à la réunion de l'assemblée générale extraordinaire concernée.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire sont adoptées, dans tous les cas, à la majorité des deux tiers (2/3) des actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance lors de l'assemblée.

#### **8.7. Informations des actionnaires**

Chaque actionnaire a le droit d'avoir accès ou, le cas échéant, de recevoir les documents relatifs à la Société dans les conditions et selon les modalités fixées par la loi et les règlements.

#### **9. Procédure d'évaluation des conventions courantes**

Conformément aux dispositions de l'article L. 226-10 et de l'article L. 225-39 du Code de commerce tel que modifié par la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises (dite loi « Pacte »), le Conseil de surveillance lors de sa réunion en date du 27 mars 2020 a arrêté et mis en place une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales remplissent bien ces conditions.

Cette procédure implique à la fois la Gérance et le Conseil de surveillance de la Société :

- la Gérance est chargée de procéder à un examen pour évaluer, au cas par cas et lors de sa conclusion, si une convention relève de la procédure des conventions réglementées ou s'il s'agit d'une convention courante conclue à des conditions normales. Dans le cadre de cet examen la Gérance pourra demander l'avis du collège des Commissaires aux comptes de la Société. La Gérance doit soumettre sans délai au Conseil de surveillance pour autorisation préalable, conformément aux articles L. 226-10, L. 225-38 et suivants du Code de commerce, les conventions qualifiées de réglementées, et soumet pour revue au moins une fois par an (avant l'arrêté des comptes) au Conseil de surveillance la liste des conventions qualifiées de courantes et ses éventuelles observations.
- le Conseil de surveillance peut, à l'occasion de sa revue, requalifier, le cas échéant, en convention règlementée toute convention précédemment qualifiée de courante qui lui a été soumise pour revue.

Conformément aux dispositions légales, les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions qualifiées de courantes s'abstiendront de participer à leur évaluation.

#### **10. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique**

Il n'existe aucune des éléments visés à l'article L.225-37-5 du Code de commerce susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

Toutefois la Société étant une société en commandite par actions, un actionnaire qui obtiendrait la majorité de son capital et de ses droits de vote ne pourrait contrôler la Société sans avoir recueilli, en application des stipulations des statuts de la Société, l'accord de l'associé commandité qui serait nécessaire pour prendre les décisions suivantes :

- Nomination de nouveaux gérants ;
- Modification des statuts ;
- Nomination de nouveaux associés commandités.

#### **11. Synthèse des délégations financières en cours de validité**

Les délégations financières en matière d'augmentation de capital ou émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou l'attribution de titres de créances sont toutes venues à expiration le 28 juillet 2011 et n'ont pas été renouvelées.

#### **Le Conseil de surveillance**

## **CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES**

*Commissaires aux comptes titulaires*

### **Ernst & Young et Autres :**

Représentée par Madame Nathalie Cordebar  
Tour First. 1-2, Place des saisons, Paris -La Défense 1 92 400 Courbevoie

Ernst & Young et Autres a été nommé par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 7 juin 2017 pour une durée de six exercices sociaux.

### **Exco Paris ACE (anciennement dénommé " ACE- Auditeurs et Conseils d'Entreprise") :**

Représentée par Monsieur Arnaud Dieumegard  
5, avenue Franklin Roosevelt 75008 Paris  
ACE-Auditeurs et Conseils d'Entreprise a été renouvelé par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 7 juin 2017 pour une durée de six exercices sociaux.

Les Commissaires aux comptes suppléants n'ont pas été renouvelés par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 7 juin 2017.

**ANNEXE**

**CONDITIONS DE REGLEMENT ET DELAIS DE PAIEMENT EN VIGUEUR AU 31 DECEMBRE 2019**

Non applicable.

**Attestation du Rapport Financier Annuel**

**Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019**

(Article L. 451-1-2 I du Code monétaire et financier)

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société, et que le rapport de gestion ci-dessus présente un tableau fidèle des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquelles elle est confrontée.

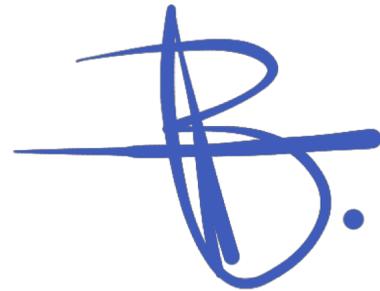
A Paris, le 27 mars 2020

**La Gérance**

**Maurice BANSAY**

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

**Fabrice BANSAY**

A handwritten signature in blue ink, featuring a stylized 'B' with a horizontal line and a dot at the end.

EXCO PARIS ACE

ERNST & YOUNG et Autres

CFI-Compagnie Foncière Internationale  
Exercice clos le 31 décembre 2019

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

EXCO PARIS ACE  
5, avenue Franklin Roosevelt  
75008 Paris  
S.A. au capital de € 2 250 400  
380 623 768 R.C.S. Paris

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Paris

ERNST & YOUNG et Autres  
Tour First  
TSA 14444  
92037 Paris-La Défense cedex  
S.A.S. à capital variable  
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

## CFI-Compagnie Foncière Internationale

Exercice clos le 31 décembre 2019

### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société CFI-Compagnie Foncière Internationale,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CFI-Compagnie Foncière Internationale relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la gérance le 27 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil de surveillance remplissant les fonctions du comité d'audit.

#### Fondement de l'opinion

##### ■ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

## ■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous devons porter à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Nous avons déterminé qu'il n'y avait pas de point clé de l'audit à communiquer dans notre rapport.

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

### ■ Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la gérance arrêté le 27 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du Code de commerce.

### ■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

#### ■ Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

### Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

#### ■ Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société CFI-Compagnie Foncière Internationale par votre assemblée générale du 13 janvier 2001 pour le cabinet EXCO PARIS ACE et du 19 avril 2012 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2019, le cabinet EXCO PARIS ACE était dans la dix-neuvième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la huitième année.

Antérieurement, le cabinet ERNST & YOUNG Audit était commissaire aux comptes depuis 2008.

### Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au conseil de surveillance remplissant les fonctions du comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

### ■ Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

■ Rapport au conseil de surveillance remplissant les fonctions du comité d'audit

Nous remettons au conseil de surveillance remplissant les fonctions du comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au conseil de surveillance remplissant les fonctions du comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil de surveillance remplissant les fonctions du comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil de surveillance remplissant les fonctions du comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris et Paris-La Défense, le 16 avril 2020

Les Commissaires aux Comptes

EXCO PARIS ACE

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Arnaud Dieumegard', written over a horizontal line.

Arnaud Dieumegard

ERNST & YOUNG et Autres

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Nathalie Cordebar', written over a horizontal line.

Nathalie Cordebar

## CFI-Compagnie Foncière Internationale

Assemblée générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Rapport spécial des commissaires aux comptes  
sur les conventions réglementées

EXCO PARIS ACE  
5, avenue Franklin Roosevelt  
75008 Paris  
S.A. au capital de € 2 250 400  
380 623 768 R.C.S. Paris

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Paris

ERNST & YOUNG et Autres  
Tour First  
TSA 14444  
92037 Paris-La Défense cedex  
S.A.S. à capital variable  
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

## CFI-Compagnie Foncière Internationale

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

### Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

A l'Assemblée Générale de la société CFI-Compagnie Foncière Internationale,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

### Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 226-10 du Code de commerce.

## Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Paris et Paris-La Défense, le 16 avril 2020

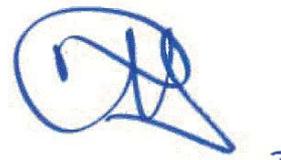
Les Commissaires aux Comptes

EXCO PARIS ACE



Arnaud Dieumegard

ERNST & YOUNG et Autres



Nathalie Cordebar