

Paris, le 28 avril 2026

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2025

(Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025)

- Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025
- Rapport de gestion
- Rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée Générale Ordinaire
- 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 2025.

CFI-Compagnie Foncière Internationale
28-32 Avenue Victor Hugo
75116 PARIS
542 033 295 R.C.S. PARIS
TEL : 01 40 05 77 77 – www.cfi-france.com

La Gérance

Monsieur Maurice BANSAY

Monsieur Fabrice BANSAY

Le Conseil de Surveillance

Monsieur Sacha BANSAY – Président - Membre

Madame Marie-Elisabeth du CHAYLA - Membre

Monsieur Jean-David GUEDJ - Membre

Les Commissaires aux Comptes

ERNST & YOUNG et AUTRES

Représenté par et Monsieur Pierre LEJEUNE et Monsieur Franck SEBAG

CFI – Compagnie Foncière Internationale

Société en commandite par actions au capital de 247 725 Euros
SIRET : 542 033 295 00149

Siège social : 28-32 avenue Victor HUGO
75016 Paris

Comptes annuels au 31 décembre 2025

Du 01 janvier au 31 décembre 2025

Comptes certifiés conformes

Signed by:
Maurice BANSAY
A3EE6F0DF06748D...

La Gérance
Monsieur Maurice Bansay

I - Bilan au 31 décembre 2025

ACTIF (En milliers d'euros)	31.12.2025			31.12.2024
	Brut	Amortissements & dépréciations	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles (4)	-	-	-	-
Frais de développement	-	-	-	-
Concessions, brevets, licences & autres droits similaires	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-
Immobilisations corporelles (4)	-	-	-	-
Terrains	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-
Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	-	-	-	-
Immobilisations financières (5)	-	-	-	-
Participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	0	-	0	0
Total actif immobilisé	0	-	0	0
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production	-	-	-	-
Produits finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	-
Créances				
Créances clients (6)	-	-	-	-
Autres créances (6)	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	1	-	1	2
Capital appelé, non versé	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement				
Instruments financiers à terme et jetons détenus	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement (7)	15	-	15	15
Disponibilités (8)	211	-	211	39
Total actif circulant	227	-	227	66
TOTAL GENERAL	227	-	227	66

PASSIF (En milliers d'euros)	31.12.2025	31.12.2024
CAPITAUX PROPRES		
Capital social	64	248
Prime de fusion	376	6
Ecart de réévaluation	-	-
Ecart d'équivalence	-	-
Réserve légale	-	51
Réserve statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau (9-10)	-202	-396
Résultat de l'exercice	-107	-68
Subventions d'investissements	-	-
Provision réglementées	-	-
Total capitaux propres (9-10)	131	-160
Provisions pour risques et charges	-	-
DETTES		
Emprunt obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des états de crédit	-	-
Emprunts et dettes financières divers	15	184
Instruments financiers à terme	-	-
Avances et acomptes reçues sur commandes en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés (6)	81	32
Dettes fiscales et sociales (6)	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes (6)	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
Total dettes	96	216
TOTAL GENERAL	227	56

II - Compte de résultat au 31 décembre 2025

En milliers d'Euros	31.12.2025	31.12.2024
Produits d'exploitation		
Production vendue de services	-	-
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	-	-
Reprises sur amortissements et provisions	-	-
Autres produits	-	-
Total des produits d'exploitation	-	-
Charges d'exploitation		
Autres achats et charges externes	-102	-63
Impôts, taxes et versements assimilés	-	-
Salaires et traitements	-	-
Charges sociales	-	-
Dotations aux amortissements sur Immobilisations	-	-
Autres charges	-	-
Total des charges d'exploitation (11)	-102	-63
RESULTAT D'EXPLOITATION	-102	-63
Produits financiers		
Produits financiers de participation	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	-	-
Reprise sur provisions et transferts de charges	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
Total des produits financiers (12)	-	-
Charges financières		
Dotations financières aux amortissements et provisions	-	-0
Intérêts et charges assimilées	-5	-6
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
Différences négatives de change	-	-
Total des charges financières (13)	-5	-6
RESULTAT FINANCIER	-5	-6
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	-107	-69
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	-	-
Reprises provisions et transferts de charges	-	-
Total des produits exceptionnels	0	-
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements et aux provisions	-	-
Total des charges exceptionnelles	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-
Provision pour impôt	-	-
(Charge) produit d'impôt sur les bénéfices	-	-
RESULTAT NET	-107	-69
Résultat net par action (en euros)	-0,1250	-0,0801

CFI – Compagnie Foncière Internationale**ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX****Période du 01 janvier au 31 décembre 2025**

La présente annexe concerne les comptes annuels et couvre la période du 01 janvier au 31 décembre 2025.

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.

Sur l'exercice 2025, la société a :

- Effectué une réduction de capital d'un montant global de 205.014 euros par imputation sur le poste report à nouveau.
- Procédé a une augmentation de capital d'un montant de 397.214 € dont 21 355,60 € de valeur nominal et 375.858,56 € de prime d'émission.

3.- Règles et méthodes comptables

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, la société applique le règlement n° 2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers qui modifie le Plan Comptable Général. Ce texte, homologué par arrêté du 26 décembre 2023 et d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter de 2025, constitue un changement de méthode comptable s'imposant à la Société.

En conséquence, les états financiers de l'exercice 2025 sont présentés selon les nouvelles dispositions du règlement. Les principales modifications induites portent sur :

- la définition du résultat exceptionnel, désormais limitée aux seuls événements majeurs et inhabituels (les opérations courantes étant enregistrées en résultat d'exploitation ou financier) ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ;
- et l'adoption de nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat harmonisés définis par l'ANC, impliquant quelques reclassements de postes pour mise en conformité.

Conformément aux dispositions de ce règlement, l'application est prospective à compter du 1er janvier 2025 sans reprise des comptes comparatifs antérieurs ni sur les valeurs d'ouverture au 1er janvier 2025. Les comptes 2024, tels qu'ils avaient été établis selon l'ancien référentiel ont été repris dans le présent document.

L'adoption du règlement 2022-06 modifie essentiellement la présentation du compte de résultat et du bilan 2025. Aucun effet sur le résultat net ni sur les capitaux propres n'est à constater du fait de ce changement.

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**5. – Tableau des flux de trésorerie**

III - Tableau des flux de trésorerie	31.12.2025	31.12.2024
OPERATIONS D'EXPLOITATION		
Résultat net	-107	-68
Amortissements et provisions	-	-
Capacité d'autofinancement	-107	-68
Var. des dettes fournisseurs	51	18
Variation des besoins d'exploitation	51	18
Flux de trésorerie d'exploitation	-56	-51
Flux de trésorerie d'investissement		
variation des comptes consentis et des emprunts et autres dettes financières	-168	63
Intérêts des dettes financières	-	-
Réduction de capital, remboursement de réserves	-	-
Augmentation de capital, prime d'émission	397	-
Flux de trésorerie de financement	229	63
Variation de trésorerie	172	13
Variation des placements à court terme	-	-
Variation du disponible	172	7
Variation des concours bancaires à court terme	-	-
Variation de trésorerie	172	7
Trésorerie d'ouverture	39	25
Trésorerie de clôture	211	39
Variation de trésorerie	172	13

6. - Etat des échéances des créances et des dettes

Dettes	Montant brut	Échéance a un an au plus	Échéance a plus d'un an et cinq ans au plus	Échéance a plus de cinq ans
Emprunts et dettes assimilées	- €	- €	- €	- €
Fournisseurs et comptes rattachés	60 485,18 €	60 485,18 €	- €	- €
Autres dettes	- €	- €	- €	- €
Produits constatés d'avance	- €	- €	- €	- €
TOTAL	60 485,18 €	60 485,18 €	- €	- €

Le montant des dettes avec les entreprises liées est de 60 485.18 € au 31 décembre 2025, contre 178 006 € au 31 décembre 2024.

7. - Valeurs mobilières de placement

	Valeur nette au bilan 31.12.2025	Valeur nette au bilan 31.12.2024
Actions propres	1	1
Autres valeurs mobilières de placement (sicav)	15	15
Total	16	16

Les autres valeurs mobilières de placement sont constituées à hauteur de 15 048 € 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 1 281 336 actions de valeur nominale unitaire de 0.05 euros.

10.- Variation des capitaux propres

Rubriques En K€	Ouverture	Affectation du résultat 31.12.2024	Résultat 31.12.2025	Augmentation et Diminution de capital 31.12.2025	Cliôture
Capital social	248	-	-	-184	64
Prime de fusion	6	-	-	-6	0
Prime d'émission	0	0	0	376	376
Réserves :					
Réserve légale	51	-	-	-51	0
Autres réserves	0	0	0	0	0
Report à nouveau et acompte sur dividende (*)	-396	-68		262	-202
Résultat de l'exercice	-68	68	-107		-107
Total capitaux propres	-160	0	-107	397	131

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.- Charges financières

	Clôture au 31.12.2025		Exercice clos au 31.12.2024
	total	dont entreprises liées	
Dotations financières aux amortissements et provisions			-0
Intérêts et charges assimilées	-		6
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
Différences négatives de change			
Total	-		6

14.- Impôts sur les bénéfices

La société relève de l'impôt sur les sociétés.

Ventilation du résultat après impôt

	Clôture au 31.12.2025			31.12.2024		
	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat après impôt	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat après impôt
Exploitation	-102	-	-102	-63	-	-63
Financier	-5	-	-5	-6	-	-6
Exceptionnel	-	-	-	-	-	-
Impôt	-	-	-	-	-	-
Total	-107	-	-107	-68	-	-68

Il n'y a pas d'accroissement futur de la dette d'impôt.

Le déficit fiscal au 31 décembre 2025 s'élève à (106 700) euros.

15. Entreprises liées

La société CFI a intégré la convention de gestion de trésorerie du Groupe Financière APSYS le 1^{er} mars 2022 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022.

Au 31 décembre 2025, le solde de la dette avec les parties liées est de 10 000 €.

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 12 000 € TTC.

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 2025, il n'y a pas de salarié.

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

Sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025, 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, 1 188 318 actions soit 92,74% du capital et des droits de vote.

21.- Inventaire des valeurs mobilières de placement au 31 décembre 2025**21.1 CFI – Actions propres****TITRES CFI AUTODETENUS AU 31/12/2025 (euros)**

Nombre	Désignation	Valeur d'achat moyen	Valeur comptable	Valeur liquidative unitaire au 31/12/2025	Valeur liquidative au 31/12/2025	Plus ou moins-value latente
551	CFI	0,6	331	1,47	810	479

21.2 CFI – Autres valeurs mobilières de placement**LISTE DES PLACEMENTS AU 31/12/2025 (euros)**

Nombre	Désignation	Valeur d'achat	Valeur comptable	Valeur liquidative unitaire au 31/12/2025	Valeur liquidative au 31/12/2025	Plus ou moins-value latente
1.493	AMUNDI C.T.E-C	10 099	15 048	10 684	15 951	903,28

CFI — Compagnie Foncière Internationale
Société en commandite par actions au capital de 64.066,80 euros
Siège social : 28-32 avenue Victor-Hugo - 75116 Paris
542 033 295 R.C.S. Paris

(la « Société »)

RAPPORT DE GESTION

I. ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

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

Il est rappelé que la Société a cédé son dernier actif en octobre 2014. Ainsi, en l'absence de projet d'investissement, elle a dû cesser son activité locative. Elle poursuit toutefois sa gestion en extinction sur une base de coûts de fonctionnement fortement réduite.

Aussi, les associés de la Société, réunis en assemblée générale mixte du 27 juin 2025, ont décidé de désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance de la Société comme suit :

- Nomination de Madame Marie-Elisabeth du CHAYLA en remplacement de Monsieur Manuel TESSIER,
- Nomination de Monsieur Jean-David GUEDJ, en remplacement de Madame Delphine BENCHETRIT.

2. Approbation des comptes sociaux et affectation du résultat

Il est rappelé que la Société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires au regard des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, lesquels permettent de constater une perte de 107 K€ que nous vous proposons d'affecter au compte « report à nouveau » qui sera ainsi de 309 K€.

Il est rappelé qu'en conséquence des opérations sur le capital réalisées au cours de l'exercice 2025, les capitaux propres de la Société sont désormais reconstitués.

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 2025

Le total du bilan, dont l'actif n'est plus constitué que de trésorerie, s'élève à 227 K€ (vs 56 K€ euros au 31 décembre 2024).

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 102 K€ en 2025 vs 63 K€ en 2024.

2. Perspectives

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

Il n'est en outre pas envisagé à date 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.

Toutefois, bien qu'il soit suspendu à date, un projet futur de cotation n'est pas exclu au sein du groupe. Cela sera réexaminé dès que le contexte sera plus propice.

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. PRISES DE PARTICIPATION OU DE CONTROLE DE SOCIETES

Au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2025, la Société n'a procédé à aucune prise de participation ou de contrôle d'une autre société.

VI. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE ET EVOLUTION PREVISIBLE

Outre la reconstitution susvisée des capitaux propres de la Société, il est également envisagé de soumettre à l'assemblée générale des associés qui va statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025,

VII. ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

En application des dispositions du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de dépenses en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

VIII. INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D. 441-4;

	Article D.441 I-1 : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441 I-1 : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	0					4	0					0
Montant total des factures concernées HT	0	7 912	0	0	2 452	10 364	0	0	0	0	0	0
Pourcentage du montant total des achats HT de 10 364,32	0,00%	76,34%	0,00%	0,00%	23,66%	100,00%						
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice 0,00							0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues	0						0					
Montant total des factures exclues HT	0						0					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L441-6 ou article L443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	§-Délais contractuels						§-Délais contractuels					
	<input type="checkbox"/> Délais légaux : 45 jours fin de mois						<input type="checkbox"/> Délais légaux : 45 jours fin de mois					

IX. DISTRIBUTION

Nous vous rappelons que la Société n'a procédé à aucune distribution de dividendes au titre des trois derniers exercices clos.

X. INFORMATIONS SUR LE CAPITAL ET L'ACTION

Il est rappelé que la Société a réalisé plusieurs opérations sur son capital durant l'exercice social 2025, dans le cadre de la reconstitution de ses capitaux propres, comme suit :

- Réduction de capital

Aux termes des décisions de la gérance de la Société du 3 décembre 2025, il a été mis en œuvre la délégation de compétence conférée par la treizième (13ème) résolution de l'assemblée générale mixte du 27 juin 2025 à l'effet de réduire le capital social de la Société pour le ramener de 247.724,96 euros à 42.711,20 euros, soit une réduction de capital d'un montant global de 205.014 euros par diminution de la valeur nominale des actions composant le capital social de la Société de 0,29 euro à 0,05 euro.

Le montant de la réduction de capital susvisé de 205.014 euros a été affecté au poste report à nouveau, lequel a été ramené de 407.000 euros à 201.986,24 euros.

- Augmentation de capital

Concomitamment à la réduction de capital susvisée, il est rappelé que la gérance a également mis en œuvre la délégation de compétence conférée par la douzième (12ème) résolution de l'assemblée générale mixte du 27 juin 2025 à l'effet d'augmenter le capital social avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant de 397.214,16 euros dont 21.355,60 euros de valeur nominale et 375.858,56 euros de prime d'émission.

En conséquence des opérations mentionnées ci-dessous, le capital social de la Société est désormais fixé à 64.066,80 euros. Il est divisé en un million deux cent quatre-vingt-un mille trois cent trente-six (1.281.336) action de cinq centimes d'euro (0,05 €) de valeur nominale chacune, toutes de même rang et entièrement libérées.

XI. Evolution de l'actionnariat au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Il est rappelé que la répartition du capital social a été modifiée en dans le cadre des opérations sur le capital, telles que rappelées ci-dessus. Ainsi au 31 décembre 2025, la répartition du capital était la suivante :

Actionnaire	Nombre de titres	% du capital	% des droits de vote⁽¹⁾
Financière Apsys	1.160.294	90,55 %	90,55%
Public	120.491	9,40%	9,40%
Actions propres	551	0,04%	0,04%
Total	1.281.336	100 %	100 %

(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 90,55% du capital et 90,60% 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 2025 sont non significatifs.

1. Participation des salariés au capital de la Société

La Société n'a pas de salariés.

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

Néant.

3. Opérations réalisées sur les titres de la Société par les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés

Néant.

4. Franchissements de seuils

Par déclaration du 29 décembre 2025, la société Financière Apsys (542 033 295 RCS Paris) a déclaré auprès de l'AMF avoir franchi en hausse, le 23 décembre 2025, les seuils de 90% du capital et des droits de vote de la Société représentant 1.160.845 droits de vote, soit 90,60% du capital et 90,55% des droits de vote de la Société, en application des dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce.

5. 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.

XII. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE DE GESTION DE RISQUES

1. Instance chargée du contrôle interne

La fonction de contrôle interne des risques relatifs à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière est assurée par le conseil de surveillance 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.

XIII. 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 2025.

Il est rappelé que Financière Apsys, société mère de la Société, assure une prestation d'assistance à la gestion administrative, fiscale et juridique pour un montant annuel de 12 000 euros TTC.

Aussi, la Société a intégré la convention de gestion de trésorerie du Groupe Financière Apsys le 1^{er} mars 2022 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022.

XIV. POLITIQUES SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE - ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

1. Renseignements sur la politique sociale

La Société ne comptant pas de salarié au 31 décembre 2025.

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

La Société n'a aucun salarié ni aucune activité opérationnelle au 31 décembre 2025 (en ce compris toute activité locative).

XV. 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 2025, sont couverts par la trésorerie disponible. Il est rappelé que la Société n'a enregistré aucune dette 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
Néant.

Assurances
Néant.

4. Autres informations sur les risques

Il est précisé que la Société n'est impliquée dans aucune procédure judiciaire ou d'arbitrage susceptible de générer *in fine* une charge pour elle.

Signé électroniquement le 27 avril 2026, par DocuSign

Signed by:
Maurice BANSAY
A3EE6FDDF0674BD...

La Gérance
Monsieur Maurice Bansay

CFI — Compagnie Foncière Internationale
Société en commandite par actions au capital de 64.066,80 euros
Siège social : 28-32 avenue Victor-Hugo - 75116 Paris
542 033 295 R.C.S. Paris

(la « Société »)

**RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ASSOCIES**

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 2025 et sur les résolutions proposées par la Gérance à l'Assemblée Générale des associés appelés à statuer sur les comptes annuels 2025 (*l'Assemblée Générale*).

Au titre de l'exercice 2025, le Conseil de Surveillance s'est réuni à 2 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.

Il est rappelé que lors de la séance du 27 avril 2026, le Conseil de Surveillance a examiné les projets de résolutions qui seront soumises au vote des actionnaires lors de l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra en 2026 afin notamment de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Au nombre des résolutions qui vous sont proposées par la Gérance, figurent celles relatives à :

- l'approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (*1^{ère} résolution*) ;
- l'affectation du résultat de l'exercice (*2^{ème} résolution*) ;
- l'approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes établi conformément à l'article L.225-40 du Code de commerce et des conventions visées à l'article L.226-10 du Code de commerce qui y sont mentionnées (*3^{ème} résolution*) ;
- l'approbation de la politique de rémunération de l'ensemble des mandataires sociaux de la Société (*4^{ème} résolution*) ;
- l'approbation des informations visées à l'article L.22-10-9, I du Code de commerce (*5^{ème} résolution*) ;
- 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 2025 à Monsieur Maurice Bansay, en sa qualité de Gérant (*6^{ème} résolution*) ;
- 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 2025 à Monsieur Fabrice Bansay, en sa qualité de Gérant (*7^{ème} résolution*) ;
- 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 2025 à Monsieur Sacha Bansay, en sa qualité de Président du Conseil de surveillance (*8^{ème} résolution*) ;
- le renouvellement du mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Sacha Bansay (*9^{ème} résolution*) ;

- le renouvellement du mandat de membre du Conseil de Surveillance de Madame Marie-Elisabeth du Chayla (*10^{ème} résolution*) ;
- le renouvellement du mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jean-David Guedj (*11^{ème} résolution*) ;
- les pouvoirs à consentir aux fins de formalités (*12^{ème} résolution*).

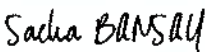
Aucune de ces résolutions n'a suscité de réserve de la part du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance, lors de ladite séance, a constaté l'absence de convention réglementée conclue en 2025 au sein de la Société. Le Conseil de Surveillance a également établi et approuvé le rapport sur le gouvernement d'entreprise, annexé au présent rapport.

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.

Signé électroniquement le 27 avril 2026, par DocuSign

DocuSigned by:

DF505569135348B...

Le Conseil de Surveillance
Monsieur Sacha Bansay
Le Président



CFI — Compagnie Foncière Internationale
Société en commandite par actions au capital de 64.066,80 euros
Siège social : 28-32 avenue Victor-Hugo - 75116 Paris
542 033 295 R.C.S. Paris

(la « Société »)

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Le présent rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025, établi par le Conseil de surveillance, en application de l'article L.226-10-1 du Code de commerce et joint au rapport de gestion, rend compte aux actionnaires, conformément aux dispositions de l'article L.225-34 du Code de commerce, le cas échéant adaptés aux sociétés en commandite par actions des informations relatives notamment aux rémunérations des dirigeants et à la gouvernance de la société.

Ce 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 2025, 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 avril 2026. Aussi, il fera l'objet d'une communication notamment sur le site internet de la Société.

1. Règles de gouvernance

Conformément aux dispositions 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.

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, telles que détaillées dans le tableau ci-dessous :

#	Préconisations – Code Afep - Mafef	Commentaires - CFI
1.	<p>- Politique de mixité au sein des instances de gouvernance (art. 8)</p> <p>Représentation des actionnaires salariés et des salariés (art. 9)</p> <p>Comités du conseil (art. 16)</p> <p>Détention d'actions des dirigeants mandataires sociaux (art. 24)</p> <p>Orientations stratégiques pluriannuelles en matière de responsabilité sociale et environnementale (art. 5)</p>	<p>Il est rappelé que le groupe Apsys est spécialisé dans le développement, la détention et la gestion de centre commerciaux en France et en Pologne.</p> <p>Le groupe Apsys a acquis en 2018, via Financière Apsys (la société-mère du groupe Apsys), 89,11% du capital et des droits de vote de la société CFI-Compagnie Foncière Internationale (la Société), auprès de Yellow Grafton SC, société de droit luxembourgeois qui lui a cédé l'intégralité de sa participation, moyennant un prix de 630.486 euros.</p> <p>A l'époque, il était envisagé un rapprochement par voie de fusion-absorption de la Société par Financière Apsys, avec pour objectif la cotation de celle-ci afin d'accélérer son plan de développement.</p> <p>A la suite, il y a eu en 2020 la pandémie de la Covid-19 qui a bouleversé notamment le secteur de l'immobilier et plus fortement l'immobilier commercial.</p> <p>La fermeture des commerces ainsi que les mesures restrictives de déplacement n'ont pas épargné les activités du groupe Apsys.</p> <p>C'est dans ce contexte que le groupe Apsys a dû suspendre certains projets dont la cotation susvisée de Financière Apsys.</p> <p>Après la crise sanitaire, c'est la guerre en Ukraine avec notamment pour conséquences le renchérissement du coût des matières premières et la hausse des taux de crédits dans un contexte inflationniste qui ont fortement impacté le secteur de l'immobilier dont des projets de développement du groupe Apsys.</p> <p>L'enchaînement de ces crises a fini par nous convaincre que le moment n'est pas opportun pour un projet de cotation au profit d'un recentrage des activités.</p> <p>Toutefois, bien qu'il soit suspendu à date, un projet futur de cotation n'est pas exclu au sein du groupe. Cela sera réexaminé dès que le contexte sera plus propice. A défaut, une cession des titres pourrait être envisagée par le groupe.</p> <p>Il en résulte que le degré de formalisation des « processus », « dispositifs » ou « systèmes » visés ne peut avoir atteint le niveau constaté dans d'autres sociétés cotées.</p>

#	Préconisations – Code Afep - Medef	Commentaires - CFI
		<p>Ainsi, la situation de la Société ne permet à date de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - déterminer une politique de mixité au sein des instances de gouvernance, - désigner des administrateurs représentant des salariés, étant précisé que la Société n'a pas de salarié, - fixer une quantité minimum d'actions que les dirigeants sociaux doivent conserver au nominatif, - déterminer des orientations stratégiques pluriannuelles en matière de responsabilité sociale et environnementale. <p>Toutefois, les orientations stratégiques visées ci-dessus pourraient être associées à la stratégie RSE¹ du groupe Apsys dont la raison d'être « Créateurs de lieux vivants et durables, nous sublimes la ville avec audace, exigence et respect » s'articule autour des 4 valeurs suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Passion - Responsabilité - Créativité - Détermination.

2. Organes de gouvernance et de direction

La Société ayant été transformée en société en commandite par actions 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 2025, le Conseil de surveillance est composé de trois membres :

	Sexe	Age	Nationalité	Date initiale de nomination	Echéance du mandat ⁽¹⁾	Ancienneté au CS
Sacha Bansay	M	38	Française	15/05/2018	2026	8 ans
Marie-Ellsabeth du Chayla	F	46	Française	27/06/2025	2026	< 1 an
Jean-David Guedj	M	74	Française	27/06/2025	2026	< 1 an

⁽¹⁾Année de l'assemblée générale annuelle

¹ <https://www.apsysgroup.com/notre-strategie-rse/>

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, la société désigne les membres du conseil de surveillance en recherchant une représentation équilibrée des femmes et des hommes. Cependant à la suite de la démission d'un membre, les femmes ne représentent désormais qu'un tiers des membres du Conseil de surveillance. Il est rappelé que la nomination d'un nouveau membre est en cours de réflexion afin que l'équilibre entre les femmes et les hommes soit rétabli entre les membres du conseil de surveillance.

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 2025 était de 52 ans.

Membre indépendant : Le Conseil de surveillance compte en principe 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 Monsieur Jean-David Guedj.

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 3 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 2 fois avec un taux de participation des membres présents ou représentés de 83% : le 24 avril 2025 et le 29 septembre 2025.

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 depuis le 15 mai 2018.

3.2.2 Comité d'audit et des comptes

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 événement 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 2025, le 24 avril et le 29 septembre 2025, en présence des commissaires aux comptes aux fins notamment 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 2025.

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 2025	Mandats et fonctions échus au cours des 5 derniers exercices
Sacha Bansay <i>Président – Membre du Conseil de surveillance</i>	Membre du Conseil de Surveillance de FINANCIERE APSYS SAS Co-Gérant de Apsys High Street Investment Président de MYZO SAS Co-gérant de APSYS ALLIANCE AKKIN Co-gérant de APSYS ALLIANCE INVEST Co-Gérant de SBSL Gérant de EURL BNS	Président de la société APSYS RETAIL STREET SAS Membre du Conseil de Surveillance d'APSYS INVESTMENT Directeur Général de Apsys Alliance SAS
Marie-Elisabeth du Chayla <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	DAF Financière Apsys	
Jean-David Guedj <i>Membre du Conseil de surveillance</i>	Gérant SCI ADEL 163	

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, en tant 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.

Marie-Elisabeth du Chayla

Diplômée de l'école de management Audencia, Marie-Elisabeth du Chayla exerce les fonctions de Directrice Administrative et Financière France de la société Financière Apsys. Auparavant, elle a notamment exercé des fonctions de Chargée d'études Investissements au sein de la société Suravenir et de Responsable Financière au sein de SCOR Investment Partners.

Jean-David Guedj

Avocat depuis 1975, d'abord au barreau de Marseille puis au barreau de Paris, Jean-David GUEDJ est diplômé d'un master en droit judiciaire de l'université Paul Cézanne (Aix-Marseille III).

Il est associé fondateur du cabinet JEAN-DAVID GUEDJ & ASSOCIES situé à Paris.

3.5.2. Mandats et fonctions des Gérants de la Société

	Age	Nationalité	Mandats et fonctions exercés en cours au 31 décembre 2025	Mandats et fonctions échus au cours des 5 derniers exercices
Maurice Bansay	71	Française	<p>Président d'Apsys ALLIANCE SAS Gérant d'Apsys Alliance Management Président d'Apsys Alliance Akkin Co-gérant de Apsys Descas SARL Gérant de Beaugrenelle Investissement SARL Co-gérant de Apsys Projet 3 SARL Président du conseil de surveillance de Financière Apsys SAS Co-gérant de Parc Servon EURL Co-gérant de Projet de l'Amphithéâtre EURL 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 Les Girouettes Gérant de Sagane Gérant de Serena 67 Gérant de la SCI FRANPIJEAN Gérant de Finagora Membre du Conseil d'administration/surveillance de Centrum Posnania SP. Z.O.O</p>	<p>Co-gérant de Parking Serviciel (anciennement Apsys Projet 4 SARL) Président de Financière Apsys SAS Gérant de First Amphithéâtre SCCV Co-gérant de Pont de l'Ane SCI Co-gérant de Parc Saint Paul Co-gérant de 10 Solférino SCI Membre du Conseil d'administration/surveillance de Apsys Polska Président de Apsys Beaugrenelle SAS Président de Foncière Apsys SAS Gérant de Muse France SARL Gérant de Parc de la Mame SARL Administrateur de Apsys Investment SA Gérant de Muse Lux Gérant de Apsys Katowice Lux Administrateur de Apsys Retail Street Lux Administrateur de Apsys Poznan Lux</p>
Fabrice Bansay	47	Française	<p>Co-gérant de Apsys Descas SARL Co-gérant de Apsys Projet 3 SARL Co-gérant de Parc Servon EURL Co-gérant de Apsys CPI Saint-Etienne Co-gérant de Apsys Retail Park (anciennement Apsys Promotion SARL) Co-gérant de Les Halles Neypic SARL Co-gérant de 10 Solferino SNC Gérant de SCI Normandy Invest Gérant de ALLIANCE FOCH Co-Gérant de Apsys High Street Investment Gérant de Parking Beaugrenelle (anciennement Event Media) Gérant de Paris IV Invest Président de Blue Management</p>	<p>Président de GREEN INVEST SAS Directeur Général de Financière Apsys SAS Directeur général de Apsys Beaugrenelle SAS Liquidateur de Centrum Lacina SP ZOO Co-gérant de Pont de l'Ane SCI Co-gérant de Parc Saint Paul Co-gérant de Amphithéâtre de Metz SNC Administrateur de Apsys Investment SA 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</p>

				<p>Membre du Conseil d'administration/surveillance de Paradisio SP ZOO</p> <p>Président d'Apsys Retail Street</p> <p>Directeur général de Foncière Apsys SAS</p> <p>Gérant de Muse Lux</p> <p>Gérant de Apsys Katowice Lux</p> <p>Administrateur de Apsys Retail Street Lux</p> <p>Co-gérant de Parking Serviciel (anciennement Apsys Projet 4 SARL)</p> <p>Administrateur de Apsys Poznan Lux</p>
--	--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 2025

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 2025 et à l'Associé commandité, sur la base des informations présentées ci-dessous, de voter la politique de rémunération 2025 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 Gérants 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 Gérants 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 a été renouvelé le 10 juin 2022 et prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire se tiendra en 2026 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025. 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 fonctions.

3.6.4. Rémunération des membres du Conseil de surveillance

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 2025.

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 2025

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, 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 2025.

Conformément aux dispositions du Code de commerce, l'assemblée générale ordinaire appelée à approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et l'Associé commandité seront appelés à statuer sur un projet de résolution portant sur les informations mentionnées à l'article L. 225-37 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 2025 à chacun des Gérants 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 2025

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 2025 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, n'ont perçu 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, de la société au cours de l'exercice 2025

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 2025 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 2025 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 2025 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

N/A

3.7.3.2. Président du Conseil de surveillance

Sacha BANSAY

- Rémunération au titre de son mandat de membre du conseil de surveillance de la société FINANCIERE APSYS (499 677 649 R.C.S Paris)
- Rémunération au titre de son contrat de travail « Manager Commercial » de FINANCIERE APSYS SAS

3.7.3.3. Membres du Conseil de surveillance

Marie-Elisabeth du CHAYLA :

- Rémunération au titre de sa fonction de Directrice Administrative et Financière de la société FINANCIERE APSYS (499 677 649 R.C.S Paris).

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 car la Société n'emploie pas de salarié et ses 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 à l'article L.225-37-4 2° 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 2025, 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 société contrôlée par la société au sens de l'article [L. 233-3](#) du Code de commerce, 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.

5. Salariés

La Société ne compte aucun salarié.

6. Politique de diversité

La Société ne compte aucun salarié.

7. Politique en matière d'égalité professionnelle et salariale

Non applicable car 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, 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 réglementée 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 aucun élément susceptible 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 notamment 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 et n'ont pas été renouvelées.

Signé électroniquement le 27 avril 2026, par DocuSign

DocuSigned by:
Sacha BANSAY
DF6D5569135348B

Le Président du Conseil de surveillance
Monsieur Sacha Bansay

Attestation du Rapport Financier Annuel

Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025

(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 2025 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 avril 2026

La Gérance

M. Maurice Bansay



CFI-Compagnie Foncière Internationale

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG et Autres

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

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. 441-6 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. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 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. 22-10-11 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.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

■ 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. 821-55 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.

CFI – Compagnie Foncière Internationale

Société en commandite par actions au capital de 247 725 Euros
SIRET : 542 033 295 00149

Siège social : 28-32 avenue Victor HUGO
75016 Paris

Comptes annuels au 31 décembre 2025

Du 01 janvier au 31 décembre 2025

PASSIF (En milliers d'euros)	31.12.2025	31.12.2024
CAPITAUX PROPRES		
Capital social	64	248
Prime de fusion	376	6
Ecart de réévaluation	-	-
Ecart d'équivalence	-	-
Réserve légale	-	51
Réserve statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau (9-10)	-202	-396
Résultat de l'exercice	-107	-68
Subventions d'investissements	-	-
Provision réglementées	-	-
Total capitaux propres (9-10)	131	-160
Provisions pour risques et charges	-	-
DETTES		
Emprunt obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des éts de crédit	-	-
Emprunts et dettes financières divers	15	184
Instruments financiers à terme	-	-
Avances et acomptes reçues sur commandes en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés (6)	81	32
Dettes fiscales et sociales (6)	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes (6)	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
Total dettes	96	216
TOTAL GENERAL	227	56

CFI – Compagnie Foncière Internationale

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

Période du 01 janvier au 31 décembre 2025

La présente annexe concerne les comptes annuels et couvre la période du 01 janvier au 31 décembre 2025.

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.

Sur l'exercice 2025, la société a :

- Effectué une réduction de capital d'un montant global de 205.014 euros par imputation sur le poste report à nouveau.
- Procédé a une augmentation de capital d'un montant de 397.214 € dont 21 355,60 € de valeur nominal et 375.858,56 € de prime d'émission.

3.- Règles et méthodes comptables

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, la société applique le règlement n° 2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers qui modifie le Plan Comptable Général. Ce texte, homologué par arrêté du 26 décembre 2023 et d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter de 2025, constitue un changement de méthode comptable s'imposant à la Société.

En conséquence, les états financiers de l'exercice 2025 sont présentés selon les nouvelles dispositions du règlement. Les principales modifications induites portent sur :

- la définition du résultat exceptionnel, désormais limitée aux seuls événements majeurs et inhabituels (les opérations courantes étant enregistrées en résultat d'exploitation ou financier) ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ;
- et l'adoption de nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat harmonisés définis par l'ANC, impliquant quelques reclassements de postes pour mise en conformité.

Conformément aux dispositions de ce règlement, l'application est prospective à compter du 1er janvier 2025 sans reprise des comptes comparatifs antérieurs ni sur les valeurs d'ouverture au 1er janvier 2025. Les comptes 2024, tels qu'ils avaient été établis selon l'ancien référentiel ont été repris dans le présent document.

L'adoption du règlement 2022-06 modifie essentiellement la présentation du compte de résultat et du bilan 2025. Aucun effet sur le résultat net ni sur les capitaux propres n'est à constater du fait de ce changement.

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.

6. - Etat des échéances des créances et des dettes

Dettes	Montant brut	Échéance a un an au plus	Échéance a plus d'un an et cinq ans au plus	Échéance a plus de cinq ans
Emprunts et dettes assimilées	- €	- €	- €	- €
Fournisseurs et comptes rattachés	60 485,18 €	60 485,18 €	- €	- €
Autres dettes	- €	- €	- €	- €
Produits constatés d'avance	- €	- €	- €	- €
TOTAL	60 485,18 €	60 485,18 €	- €	- €

Le montant des dettes avec les entreprises liées est de 60 485.18 € au 31 décembre 2025, contre 178 006 € au 31 décembre 2024.

7. - Valeurs mobilières de placement

	Valeur nette au bilan 31.12.2025	Valeur nette au bilan 31.12.2024
Actions propres	1	1
Autres valeurs mobilières de placement (sicas)	15	15
Total	16	16

Les autres valeurs mobilières de placement sont constituées à hauteur de 15 048 € 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 1 281 336 actions de valeur nominale unitaire de 0.05 euros.

10.- Variation des capitaux propres

Rubriques En K€	Ouverture	Affectation du résultat 31.12.2024	Résultat 31.12.2025	Augmentation et Diminution de capital 31.12.2025	Ciôture
Capital social	248	-	-	-184	64
Prime de fusion	6	-	-	-8	0
Prime d'émission	0	0	0	376	376
Réserves :					
Réserve légale	51	-	-	-51	0
Autres réserves	0	0	0	0	0
Report à nouveau et acompte sur dividende (*)	-396	-68		262	-202
Résultat de l'exercice	-88	68	-107		-107
Total capitaux propres	-169	0	-107	397	131

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 12 000 € TTC.

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 2025, il n'y a pas de salarié.

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

Sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025, la rémunération des organes d'administration et de direction est nulle.

20.- Société mère

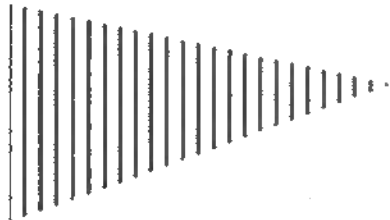
La société Financière Apsys dont le siège social est situé au 28 Avenue Victor Hugo 75116 Paris, détient depuis la date d'acquisition de CFI, le 12 janvier 2018, 1 188 318 actions soit 92,74% du capital et des droits de vote.

21.- Inventaire des valeurs mobilières de placement au 31 décembre 2025**21.1 CFI – Actions propres****TITRES CFI AUTODETENUS AU 31/12/2025 (euros)**

Nombre	Désignation	Valeur d'achat moyen	Valeur comptable	Valeur liquidative unitaire au 31/12/2025	Valeur liquidative au 31/12/2025	Plus ou moins-value latente
551	CFI	0,6	331	1,47	810	479

21.2 CFI – Autres valeurs mobilières de placement**LISTE DES PLACEMENTS AU 31/12/2025 (euros)**

Nombre	Désignation	Valeur d'achat	Valeur comptable	Valeur liquidative unitaire au 31/12/2025	Valeur liquidative au 31/12/2025	Plus ou moins-value latente
1.493	AMUNDI C.T.E-C	10 099	15 048	10 684	15 951	903,28



CFI-Compagnie Foncière Internationale

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2025

**Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions
réglementées**

ERNST & YOUNG et Autres



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-La Défense, le 28 avril 2026

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. Lejeune'.

Pierre Lejeune.