

OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIEE

Visant les actions de la société



Initiée par



Présentée par



ETABLISSEMENT PRESENTATEUR ET GARANT

NOTE D'INFORMATION DE LA SOCIETE FINANCIERE APSYS

TERMES DE L'OFFRE

Prix modifié de l'Offre : 1,00 euro par action CFI

Durée de l'Offre : 10 jours de négociation

Le calendrier de l'Offre sera fixé par l'Autorité des marchés financiers (l'**AMF**) conformément à son règlement général.



En application de l'article L. 621-8 du Code monétaire et financier et des articles 231-23 et 231-26 de son règlement général, l'AMF a, en application de la décision de conformité de l'offre publique du 12 juin 2018, apposé le visa n°18-238 en date du 12 juin 2018 sur la présente note d'information. Cette note d'information a été établie par Financière Apsys et engage la responsabilité de son signataire. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1 I du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié « si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

La présente Note d'Information est disponible sur les sites internet de Financière Apsys (www.apsysgroup.com) et de l'AMF (www.amf-france.org). Elle peut être obtenue sans frais auprès de :

Financière Apsys
28-32 avenue Victor Hugo
75016 Paris

BNP PARIBAS
4, rue d'Antin
75002 Paris

Conformément à l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, les informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur seront mises à disposition du public au plus tard la veille de l'ouverture de l'offre. Un communiqué sera diffusé pour informer le public des modalités de mise à disposition de ces informations.

TABLE DES MATIERES

1. PRESENTATION DE L'OFFRE	4
1.1. CONTEXTE ET MOTIFS DE L'OFFRE	5
1.2. INTENTIONS DE L'INITIATEUR POUR LES DOUZE PROCHAINS MOIS.....	6
1.2.1 Politique industrielle, commerciale et financière	6
1.2.2 Projet de rapprochement avec Financière Apsys	7
1.2.3 Intentions en matière d'emploi	7
1.2.4 Composition des organes sociaux et de direction de la Société	7
1.2.5 Politique de distribution de dividendes.....	7
1.2.6 Intérêt de l'opération.....	7
1.2.6.1 Intérêt de l'opération pour les actionnaires de la Société	7
1.2.6.2 Intérêt de l'opération pour la Société.....	8
1.2.7 Transformation de la Société en société en commandite par actions	8
1.2.8 Maintien de l'admission des actions CFI aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris 12	
1.3. AUTRES ACCORDS POUVANT AVOIR UNE INCIDENCE SIGNIFICATIVE SUR L'APPRECIATION OU L'ISSUE DE L'OFFRE	12
2. CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE	12
2.1 TERMES DE L'OFFRE	12
2.2 NOMBRE ET NATURE DES ACTIONS VISEES PAR L'OFFRE.....	13
2.3 CONDITIONS DE L'OFFRE.....	13
2.4 PROCEDURES D'APPORT A L'OFFRE	13
2.5 CALENDRIER INDICATIF DE L'OFFRE	14
2.6 RESTRICTIONS CONCERNANT L'OFFRE A L'ETRANGER.....	15
2.7 COUT ET FINANCEMENT DE L'OFFRE	16
2.7.1 Coût de l'Offre 16	
2.7.2 Financement de l'Offre.....	16
2.8 REGIME FISCAL DE L'OFFRE	16
2.8.1 Actionnaires personnes physiques résidents fiscaux de France, agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel dans les mêmes conditions qu'un professionnel	16
2.8.2 Actionnaires personnes morales résidents fiscaux de France et soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun	19
2.8.3 Actionnaires non-résidents fiscaux de France	20
2.8.4 Actionnaires soumis à un régime d'imposition différent.....	20
2.8.5 Droits d'enregistrement et taxe sur les transactions financières.....	20
3. ELEMENTS D'APPRECIATION DU PRIX DE L'OFFRE	21
3.1 METHODOLOGIE D'EVALUATION.....	21
3.1.1 Méthodes d'évaluation retenues	21
3.1.2 Méthodes d'évaluation écartées	22

3.2	APPRECIATION DE L'OFFRE AU REGARD DES DIFFERENTES METHODES D'EVALUATION RETENUES	23
3.2.1	Transaction de référence	23
3.2.2	Actif net comptable.....	23
3.2.3	Multiples de transactions comparables - à titre indicatif	23
3.2.4	Cours de bourse de CFI - à titre indicatif	24
3.3	SYNTHESE DES ELEMENTS D'APPRECIATION DE L'OFFRE	26
4.	PERSONNES RESPONSABLES DE LA NOTE D'INFORMATION	27
4.1	POUR L'INITIATEUR	27
4.2	POUR LA PRESENTATION DE L'OFFRE	27

1. PRESENTATION DE L'OFFRE

En application du Titre III du Livre II, et plus particulièrement des articles 233-1 2° et 234-2 du règlement général de l'AMF, Financière Apsys¹, société par actions simplifiée de droit français, dont le siège social est situé 28-32 Victor-Hugo, 75016 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 499 677 649 (**Financière Apsys** ou l'**Initiateur**), offre de manière irrévocable aux actionnaires de la société CFI-Compagnie Foncière Internationale, société anonyme au capital de 512.534,40 euros dont le siège social est situé 28-32 Victor-Hugo, 75016 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 542 033 295 (**CFI** ou la **Société**), et dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris (**Euronext Paris**) sous le code ISIN FR0000037475, d'acquérir la totalité des actions de la Société qui ne sont pas déjà détenues par l'Initiateur au prix de un (1) euro par action (l'**Offre**). Le prix a été modifié par rapport au prix de 0,83 euro proposé lors du dépôt du projet de Note d'Information le 9 mai 2018, et ce à la suite des discussions intervenues avec les services de l'AMF lors de l'examen du projet d'Offre.

L'Offre fait suite au franchissement par Financière Apsys, des seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 1/3, 50% et 2/3 du capital social et des droits de vote de la Société, résultant de l'acquisition par l'Initiateur, le 12 janvier 2018, de 761.206 actions et droits de vote de la Société (représentant 89,11% du capital et des droits de vote de la Société) par voie d'acquisition d'un bloc hors marché (l'**Acquisition du Bloc**) auprès de Yellow Grafton SC, société civile de droit Luxembourgeois dont le siège est situé 22, Grand Rue – L-1660 Luxembourg immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro E 0003767 (le **Cédant**).

A la date de la Note d'Information, Financière Apsys détient 761.206 actions et droits de vote de la Société, représentant 89,11% du capital et des droits de vote de la Société.

En conséquence, l'Offre porte sur la totalité des actions de la Société non détenues directement par l'Initiateur, soit, à la connaissance de l'Initiateur 93.018 actions CFI représentant 10,89% du capital social et des droits de vote de la Société sur la base d'un nombre total d'actions existantes et de droit de vote théoriques de la Société s'élevant à 854.224 au 31 mai 2018, à un prix par action de un (1) euro.

L'Offre revêt un caractère obligatoire pour l'Initiateur en application des dispositions de l'article 234-2 du règlement général de l'AMF et est réalisée selon la procédure simplifiée en application des articles 233-1 2° et suivants du règlement général de l'AMF.

Par ailleurs, la présente Offre purge l'obligation de dépôt d'une offre publique de retrait en application de l'article 236-5 du règlement général de l'AMF par l'Initiateur.

L'Offre sera ouverte pendant une période de dix (10) jours de négociation.

Conformément aux dispositions de l'article 231-13 I du règlement général de l'AMF, BNP Paribas, agissant en qualité de banque présentatrice de l'Offre pour le compte de l'Initiateur (la **Banque Présentatrice**), garantit le contenu et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

En application des dispositions de l'article 261-1 I du règlement général de l'AMF, le Conseil d'administration de la Société a désigné à l'unanimité, dans une décision adoptée le 20 mars 2018, le

¹ Financière Apsys est détenue à 99,24% par Monsieur Maurice Bansay et sa famille.

cabinet HAF Audit & Conseil, 85 rue Edouard Vaillant - 92300 Levallois-Perret, en qualité d'expert financier indépendant aux fins d'émettre un avis sur les conditions et modalités financières de l'Offre.

Les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur seront déposées auprès de l'AMF et mises à disposition du public au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF.

1.1. Contexte et motifs de l'Offre

1.1.1 Acquisition par l'Initiateur d'une participation de 89,11% dans la Société

L'Acquisition du Bloc a été autorisée le 8 janvier 2018 par une décision du Président de Financière Apsys. Les négociations ont abouti à la conclusion, le 12 janvier 2018, d'un contrat d'acquisition d'actions entre Financière Apsys et le Cédant, et à la réalisation concomitante de l'Acquisition du Bloc.

1.1.2 Répartition du capital et des droits de vote théoriques de CFI à la suite de l'Acquisition du Bloc

Le tableau ci-après présente, à la connaissance de l'Initiateur et sur la base de l'information publique disponible², la répartition du capital et des droits de vote de la Société à la date du dépôt de l'Offre, à la suite de la réalisation de l'Acquisition du Bloc :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital social	Nombre de droits de vote théoriques	% des droits de vote théoriques
Financière Apsys	761.206	89,11	761.206	89,11
Public (estimé)	92.467	10,89	92.467	10,89
Actions propres	551	NS	551	NS
Total	854.224	100	854.224	100

Préalablement à l'Acquisition du Bloc mentionnée ci-dessus, ni l'Initiateur, ni l'une des sociétés appartenant au groupe de l'Initiateur ne détenait, directement ou indirectement, des actions CFI.

1.1.3 Déclarations de franchissements de seuils et déclaration d'intention

Conformément aux articles 223-11 et suivants du règlement général de l'AMF et aux articles L. 233-7 et suivants du Code de commerce, l'Initiateur a déclaré, par lettres datées du 15 janvier 2018 à l'AMF et à CFI, qu'il avait, du fait de l'Acquisition du Bloc, franchi le 12 janvier 2018 tous les seuils légaux jusqu'à 2/3 du capital et des droits de vote de la Société, et a déclaré ses intentions concernant la Société.

Ces déclarations ont donné lieu à un avis publié par l'AMF le 16 janvier 2018 sous le numéro 218C0122. En outre, l'Initiateur a déposé une déclaration d'intention modifiée le 6 avril 2018 auprès de l'AMF (cf. avis AMF n° 218C0692).

² Source : Rapport financier annuel de CFI en date du 23 avril 2018.

1.1.4 Motifs de l'Offre

L'Initiateur a souhaité acquérir le contrôle d'une société « coquille » sans activité, cotée sur Euronext Paris, telle que CFI, afin de pouvoir en faire un véhicule de détention et de développement d'actifs immobiliers commerciaux.

Ce changement d'activité résulterait d'un possible rapprochement par voie de fusion avec Financière Apsys, holding du groupe Apsys.

En effet, le groupe Apsys est une foncière de développement dédiée au *retail*, présente en France et en Pologne depuis 1996. Apsys a conçu et réalisé 24 centres depuis sa création.

Apsys gère aujourd'hui un portefeuille de 31 centres commerciaux (parmi lesquels Beaugrenelle, Manufaktura et Posnania, nouveau *flagship* polonais du groupe, tous trois lauréats du prix ICSC du meilleur centre commercial européen, et Muse à Metz, sa dernière réalisation en France). Elle en détient 8 qu'elle gère, et 23 centres sont gérés pour compte de tiers en Pologne. Apsys pilote 5 projets en développement dont un projet à Bordeaux Saint-Jean, en plein cœur de Bordeaux.

Au 31 décembre 2017, le patrimoine de centres commerciaux d'Apsys (8 actifs) s'élève à 1,3 milliards d'euros en part du groupe. Les trois actifs principaux (Beaugrenelle, Muse et Posnania) représentent 78% de cette valeur. Les loyers nets 2017 se sont élevés à 36,5 millions d'euros sur la base d'une consolidation proportionnelle des actifs détenus, et se répartit à 62% en France et à 38% en Pologne. Les capitaux propres part du groupe s'établissent à 506 millions d'euros au 31 décembre 2017.

Apsys a 368 collaborateurs dont 103 en France et 265 en Pologne.

Apsys est un acteur intégré, présent sur toute la chaîne de valeur :

- la promotion : la création d'espaces commerciaux pour compte propre, incluant le design et la conception du projet ;
- la détention et l'exploitation de centres commerciaux avec une intervention en tant que gestionnaire locatif de l'actif, commercialisateur et gestionnaire de l'actif dans sa globalité ;
- enfin Apsys intervient en Pologne en tant que gestionnaire locatif et immobilier, commercialisateur et *asset manager* pour compte de tiers. Apsys en Pologne est un acteur leader sur son marché avec 10% de part de marché en termes de surface d'actifs gérés.

1.2. **Intentions de l'Initiateur pour les douze prochains mois**

Les sections 1.2.1 à 1.2.7 ci-après indiquent les intentions de l'Initiateur pour les douze prochains mois.

1.2.1 Politique industrielle, commerciale et financière

Financière Apsys n'envisage pas de développer une quelconque activité opérationnelle au sein de CFI, laquelle n'exerce actuellement aucune activité et n'a ni personnel, ni dette, ni d'autre actif à son bilan qu'un reliquat de trésorerie, sauf dans le cadre d'un possible rapprochement par voie de fusion entre Financière Apsys et CFI.

Dans le cadre d'un tel rapprochement entre Financière Apsys et CFI, l'activité de CFI serait réorientée vers la détention et le développement, direct ou indirect, d'actifs immobiliers commerciaux.

L'Initiateur n'a pas l'intention de faire opter la Société pour le régime SIIC au cours des douze prochains mois.

1.2.2 Projet de rapprochement avec Financière Apsys

L'Initiateur envisage un possible rapprochement par voie de fusion, au cours de l'exercice 2019, entre Financière Apsys et CFI. A ce stade, l'Initiateur n'est pas en mesure de donner le sens de cette fusion ni la parité d'échange retenue. Un tel rapprochement permettrait de faciliter la cotation du groupe Apsys sur Euronext Paris et aurait pour conséquence la réorientation de l'activité de CFI vers la détention et le développement, direct ou indirect, d'actifs immobiliers commerciaux, comme indiqué en section 1.1.4 ci-dessus.

En cas de fusion, l'Initiateur envisage de demander à l'AMF de statuer sur une décision de non-lieu à offre publique de retrait, sur le fondement de l'article 236-6 du règlement général de l'AMF.

1.2.3 Intentions en matière d'emploi

La Société n'emploie, à la date de la présente Offre, aucun salarié. Dans le cadre d'un éventuel rapprochement par voie de fusion entre Financière Apsys et CFI, cette dernière pourra se doter des ressources humaines nécessaires.

1.2.4 Composition des organes sociaux et de direction de la Société

A la suite de la transformation de la Société en société en commandite par actions approuvée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 15 mai 2018, les organes de direction de CFI sous forme de société en commandite par actions sont désormais composés comme suit :

- *Gérants :*
 - Monsieur Maurice Bansay, et
 - Monsieur Fabrice Bansay.
- *Conseil de surveillance :*
 - Monsieur Sacha Bansay, Président et membre du Conseil de surveillance,
 - Monsieur Manuel Tessier, membre du Conseil de surveillance,
 - Madame Delphine Benchetrit, membre du Conseil de surveillance indépendant, et
 - Madame Claire Vandromme, membre du Conseil de surveillance.

Aucune modification dans la composition du Conseil de surveillance ou de la gérance n'est envisagée postérieurement à la réalisation de l'Offre.

1.2.5 Politique de distribution de dividendes

La Société n'a pas formellement arrêté une politique de distribution de dividendes. Toute distribution future de dividendes continuera d'être proposée par l'organe de direction, en fonction de divers facteurs, en ce compris le résultat net de CFI, sa situation financière et son besoin en fonds de roulement, et sera soumise à l'approbation des actionnaires de la Société. Le montant des dividendes distribuables sera déterminé sur la base des comptes annuels de la Société établis selon les normes comptables françaises. Il est en outre précisé que CFI n'ayant pas d'activité opérationnelle, elle n'a versé aucun dividende depuis fin 2014

1.2.6 Intérêt de l'opération

1.2.6.1 Intérêt de l'opération pour les actionnaires de la Société

L'Offre donne aux actionnaires de CFI l'opportunité d'obtenir une liquidité immédiate pour tout ou partie de leurs actions à un prix supérieur à celui offert au Cédant pour l'Acquisition du Bloc (environ 0,83 euro par action).

Le prix de l'Offre a été modifié par rapport au prix de 0,83 euro proposé lors du dépôt du projet de Note d'Information le 9 mai 2018, et ce à la suite des discussions intervenues avec les services de l'AMF lors de l'examen du projet d'Offre.

Les éléments d'appréciation du prix des actions faisant l'objet de l'Offre sont précisés à la section 3 ci-après.

1.2.6.2 Intérêt de l'opération pour la Société

La Société ne développant actuellement aucune activité opérationnelle, l'Offre est sans incidence pour la Société, sans préjudice du rapprochement avec Financière Apsys.

1.2.7 Transformation de la Société en société en commandite par actions

L'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires de CFI qui s'est tenue le 15 mai 2018³ a décidé la transformation de CFI en société en commandite par actions. L'Offre permet aux actionnaires minoritaires de la Société de disposer de l'opportunité de céder leurs actions dans le cadre de l'Offre compte tenu de ladite transformation de CFI.

1.2.7.1 Associé commandité

L'unique associé commandité est une société par actions simplifiée, dénommée Apsys Alliance Management SAS, dont le siège social est situé 28-32 avenue Victor Hugo, 75116 Paris et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 839 261 351 (**Apsys Alliance Management SAS**), dont Monsieur Maurice Bansay et Monsieur Fabrice Bansay détiennent respectivement 80% et 20 % du capital et des droits de vote.

La nomination d'un ou plusieurs nouveaux commandités est décidée par le commandité ou à l'unanimité des commandités. Le statut d'associé commandité se perd dans les cas prévus par la loi.

L'Initiateur n'envisage pas la nomination d'un autre associé commandité au cours des douze (12) prochains mois.

1.2.7.2 Gérance

a. Nomination, révocation et pouvoirs de la gérance

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, personne physique ou morale, ayant ou non la qualité de commandité.

Le ou les gérants sont nommés pour une durée maximum 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 expire son mandat. Le mandat du ou des gérants est renouvelable de plein droit pour de nouvelles périodes maximales de dix (10) ans sauf décision contraire du ou des commandités.

Les premiers gérants de la Société, nommés pour une durée de dix (10) ans, sont Monsieur Maurice Bansay et Monsieur Fabrice Bansay.

³ Cf. Communiqué relatif au compte-rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire des Associés du 15 mai 2018 diffusé en date du 15 mai 2018.

Chaque gérant est investi 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 par les statuts aux assemblées d'actionnaires et au conseil de surveillance. Dans le cadre de son mandat, le gérant assure 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.

Chaque gérant peut être révoqué à tout moment pour incapacité (qu'elle soit la conséquence d'une procédure collective ou non) ou pour toute autre cause par décision unanime des commandités. Chaque gérant peut également être révoqué pour cause légitime par une décision de justice.

b. Rémunération de la gérance

La rémunération de la gérance est fixée pour des durées successives de trois (3) ans par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires (associés commanditaires) conformément aux dispositions de l'article L 226-8 du Code de commerce sur proposition des associés commandités et après consultation du conseil de surveillance.

Aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux gérants, en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités.

Le ou les gérants ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils font dans l'intérêt de la Société.

1.2.7.3 Conseil de surveillance

a. Constitution du conseil de surveillance

La Société est pourvue d'un conseil de surveillance de trois (3) membres au moins, choisis exclusivement parmi les actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité, ni celle de gérant.

L'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires de la Société tenue le 15 mai 2018 a décidé de nommer en qualité de membres du conseil de surveillance de la Société : Madame Delphine Benchetrit, Madame Claire Vandromme, Monsieur Sacha Bansay et Monsieur Manuel Tessier.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires, les actionnaires ayant également la qualité de commandités ne pouvant participer au vote des résolutions correspondantes. La durée de leurs fonctions est de quatre (4) années au plus. Elle prend fin à l'issue de l'assemblée 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.

En cas de vacance par suite de décès, de démission ou de toute autre cause, le conseil peut, avec l'accord préalable de la gérance, coopter à titre provisoire un ou plusieurs membres en remplacement. Il est tenu de le faire dans les quinze (15) jours qui suivraient la vacance si le nombre de ses membres devient inférieur à trois. Ces nominations sont ratifiées par la plus prochaine assemblée générale des actionnaires.

b. Réunion du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance nomme un Président parmi ses membres.

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 afin, notamment, d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la Société.

Les réunions peuvent être convoquées par le Président du conseil de surveillance, ainsi que par la moitié de ses membres au moins, ou par chacun des gérants et commandités de la Société. Sauf décision contraire du conseil de surveillance, le ou les gérants sont convoqués aux réunions du conseil de surveillance auxquelles ils assistent à titre simplement consultatif.

Pour la validité des délibérations du conseil de surveillance, la moitié au moins de ses membres doit être présente ou représentée.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote. Tout membre du conseil de surveillance peut se faire représenter par un autre membre du conseil de surveillance sur présentation d'un pouvoir exprès, étant précisé qu'un membre du conseil de surveillance peut représenter plusieurs membres. En cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante.

c. Pouvoirs du conseil surveillance

Le conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Le conseil de surveillance décide 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.

Le conseil de surveillance soumet à l'assemblée générale des actionnaires une liste de candidats pour le renouvellement des commissaires aux comptes.

Le conseil de surveillance approuve le choix des experts immobiliers de la Société et décide du renouvellement de leurs mandats. Il peut mettre fin à leurs fonctions et pourvoir à leur remplacement.

d. Rémunération du conseil de surveillance

Il peut être alloué au conseil de surveillance une rémunération annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant, porté dans les frais généraux est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée.

e. Comité

Le conseil de surveillance peut décider la création en son sein de comités dont il fixe la composition et les attributions, et qui exerce une activité sous sa responsabilité, sans que lesdites attributions puissent avoir pour objet de déléguer à un comité les pouvoirs qui sont expressément attribués par la loi au conseil de surveillance.

1.2.7.4 Assemblée générale des associés commanditaires

a. Assemblées générales ordinaires

L'assemblée générale ordinaire annuelle examine le rapport de gestion préparé par la gérance ainsi que les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, discute et approuve les comptes annuels et les propositions d'affectation du résultat, dans les conditions fixées par les statuts et par la loi.

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.

b. 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.

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.

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 nécessitent l'accord préalable que de la majorité de ceux-ci.

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

1.2.7.5 Droits attachés aux actions

a. Forme et transmission des actions de la Société

Les actions donnent lieu à une inscription en compte au nom de leur propriétaire, dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire.

Toutefois, tout actionnaire venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce, un nombre d'actions de la Société au moins égal au vingtième du capital social (un **Actionnaire Concerné**) devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de toute assemblée générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce, plafonnés, lors de l'assemblée générale concernée, au dixième du nombre d'actions qu'il détient. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce, lors de la plus prochaine assemblée générale des actionnaires, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédant cette assemblée générale.

b. Déclaration et franchissement de seuils

Sans préjudice des dispositions de l'article L.233-7 du Code de Commerce, toute personne qui vient à détenir, directement ou indirectement, au sens des dispositions dudit article L.233-7, au moins 1% du capital et des droits de vote de la Société est tenue, dans les quatre (4) jours de négociation de l'inscription en compte des actions lui permettant d'atteindre ou de franchir ce seuil, de déclarer à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle possède.

Cette déclaration devra être renouvelée dans les conditions ci-dessus prévues chaque fois qu'un nouveau seuil de 1% sera franchi.

A défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions ci-dessus exposées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux (2) ans suivant la date de régularisation de la notification, à la demande, consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 5% du capital social.

1.2.8 Maintien de l'admission des actions CFI aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris

L'Initiateur n'a pas l'intention de demander à l'AMF la mise en œuvre de la procédure de retrait obligatoire visant les actions de la Société à l'issue de l'Offre prévue aux articles 237-14 et suivants du règlement général de l'AMF, ni de demander à Euronext Paris la radiation des actions de la Société.

1.3. Autres accords pouvant avoir une incidence significative sur l'appréciation ou l'issue de l'Offre

L'Initiateur n'a pas connaissance d'un quelconque accord et n'est pas partie à un quelconque accord en lien avec l'Offre ou qui pourrait potentiellement avoir un impact significatif sur l'appréciation ou l'issue de l'Offre.

2. CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE

2.1 Termes de l'Offre

Le 9 mai 2018, la Banque Présentatrice, agissant pour le compte de l'Initiateur, a déposé le projet d'Offre et le Projet de Note d'Information auprès de l'AMF sous la forme d'une offre publique d'achat simplifiée, en application de l'article 233-1 2° du règlement général de l'AMF..

En application des dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, la Banque Présentatrice garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

L'Initiateur s'engage irrévocablement à acquérir auprès des actionnaires de CFI toutes les actions de la Société visées par l'Offre qui seront apportées à l'Offre, au prix modifié de 1,00 euro par action, pendant une période de dix (10) jours de négociation.

En application de l'article 231-16 du règlement général de l'AMF, un communiqué de presse comportant les principaux éléments de l'Offre a été diffusé le 9 mai 2018 par l'Initiateur et publié sur son site internet (www.apsysgroup.com). La présente Note d'Information a été mise en ligne sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de l'Initiateur (www.apsysgroup.com) et peut être obtenue gratuitement aux sièges de l'Initiateur et de la Banque Présentatrice.

L'AMF a publié le 12 juin 2018 une décision de conformité relative à l'Offre sur son site Internet (www.amf-france.org), après s'être assurée de la conformité de l'Offre aux dispositions législatives et réglementaires applicables. Cette décision de conformité emporte visa par l'AMF de la Note d'Information.

La présente Note d'Information, et le document « Autres Informations » relatif aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur seront, conformément aux articles 213-27 et 231-28 du règlement général de l'AMF, tenus à la disposition du public, sans frais, au plus tard

la veille de l'ouverture de l'Offre, aux sièges de l'Initiateur et de la Banque Présentatrice. Ces documents sont également disponibles sur les sites internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de l'Initiateur (www.apsysgroup.com).

Un communiqué de presse précisant les modalités de mise à disposition de ces documents sera diffusé au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre, conformément à l'article 221-3 du règlement général de l'AMF.

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF et Euronext Paris publieront respectivement un avis d'ouverture et de calendrier de l'Offre et un avis annonçant les modalités et le calendrier de l'Offre.

2.2 Nombre et nature des actions visées par l'offre

A la date de la présente Note d'Information, le nombre total d'actions existantes de la Société est, à la connaissance de l'Initiateur, de 854.224 actions.

Comme indiqué dans la Section 1 de la présente Note d'Information, l'Initiateur détient, à la date de la présente Note d'Information, 761.206 actions et droits de vote de la Société, représentant 89,11% du capital social et des droits de vote de la Société.

Conformément à l'article 231-6 du règlement général de l'AMF, l'Offre porte sur la totalité des actions CFI existantes qui ne sont pas détenues directement par l'Initiateur à la date du dépôt du projet d'Offre.

2.3 Conditions de l'Offre

L'Offre n'est pas soumise à une quelconque condition d'obtention d'une autorisation au titre du contrôle des concentrations ou en matière réglementaire.

2.4 Procédures d'apport à l'Offre

L'Offre sera ouverte pendant une période de dix (10) jours de négociation, conformément aux dispositions de l'article 233-2 du règlement général de l'AMF. L'AMF pourra, après avoir fixé la date de clôture de l'Offre, la reporter conformément à son règlement général. L'attention des actionnaires de CFI est attirée sur le fait que l'Offre étant réalisée selon la procédure simplifiée, conformément aux dispositions des articles 233-1 et suivants du règlement général de l'AMF, elle ne sera pas ré-ouverte à la suite de la publication du résultat définitif de l'Offre.

Les actionnaires pourront participer à l'Offre en apportant leurs actions conformément aux procédures suivantes :

- Les actionnaires de la Société dont les actions sont inscrites sur un compte tenu par un intermédiaire financier (y compris, les courtiers, les établissements de crédit et les institutions financières) devront transmettre à leur intermédiaire financier un ordre d'apport à l'Offre, conforme au modèle fourni par leur intermédiaire financier, au plus tard le dernier jour d'ouverture de l'Offre et en temps utile afin que leur ordre puisse être exécuté.
- Les actions de la Société détenues au nominatif devront être converties au porteur pour pouvoir être apportées à l'Offre. En conséquence, les actionnaires dont les actions sont détenues sous la forme nominative qui souhaitent apporter leurs actions à l'Offre devront demander leur conversion au porteur dès que possible. Ils perdront alors les avantages attachés à la forme nominative pour celles des actions converties au porteur.

Aucune commission ne sera versée par l'Initiateur aux intermédiaires financiers par le biais desquels les actionnaires apporteront leurs actions à l'Offre.

Les actions apportées à l'Offre devront être librement négociables et libres de tout privilège, gage,

nantissement et autre sûreté ou restriction de quelque nature que ce soit restreignant le libre transfert de leur propriété. L'Initiateur se réserve le droit d'écarter, à leur seule discrétion, toute action apportée qui ne répondrait pas à cette condition.

Cette Offre et tous les documents y afférents sont soumis au droit français. Tout différend ou litige, de quelque nature que ce soit, se rattachant à la présente Offre sera porté devant les tribunaux compétents.

L'acquisition des actions se rattachant à l'Offre se déroulera, conformément à la loi applicable, par l'intermédiaire de BNP Exane, membre de marché acheteur, agissant en tant qu'intermédiaire pour le compte de l'Initiateur. Le règlement sera réalisé progressivement, à la suite de l'exécution des ordres, deux jours de négociation après l'exécution de chaque ordre.

Les frais de négociation (y compris les frais de courtage et la TVA correspondante) resteront entièrement à la charge de chaque actionnaire apportant ses actions.

2.5 Calendrier indicatif de l'Offre

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF publiera un avis d'ouverture et de calendrier de l'Offre, et Euronext Paris publiera un avis annonçant les modalités et le calendrier de l'Offre. Le calendrier ci-dessous est communiqué uniquement à titre indicatif :

15 janvier 2018	Communiqué de presse annonçant l'Acquisition du Bloc
20 mars 2018	Nomination de l'expert indépendant par le Conseil d'administration de la Société
9 mai 2018	Dépôt à l'AMF du Projet de Note d'Information de l'Initiateur Diffusion du communiqué informant de la mise à disposition du Projet de Note d'Information Mise à disposition du public et mise en ligne sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org) et sur le site internet de Financière Apsys (www.apsysgroup.com) du Projet de Note d'Information
9 mai 2018	Dépôt à l'AMF du projet de note en réponse de la Société Diffusion du communiqué informant de la mise à disposition du projet de note en réponse Mise à disposition du public et mise en ligne sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org) et sur le site internet de CFI (www.cfi-france.com) du projet de note en réponse
5 juin 2018	Dépôt complémentaire modificatif à l'AMF relatif au Projet de Note d'Information de l'Initiateur et au projet de note en réponse de la Société
12 juin 2018	Publication de la décision de conformité de l'Offre par l'AMF emportant visa de la note d'information et visa de la note en réponse Mise à disposition du public de la note d'information de l'Initiateur et de la note en réponse de la Société Diffusion des communiqués informant de la mise à disposition de la note d'information et de la note en réponse
14 juin 2018	Ouverture de l'Offre

27 juin 2018	Clôture de l'Offre
29 juin 2018	Publication de l'avis de résultat de l'Offre par l'AMF

2.6 Restrictions concernant l'Offre à l'étranger

L'Offre est faite exclusivement en France.

La présente Note d'Information n'est pas destinée à être diffusée dans les pays autres que la France. L'Offre n'est pas ouverte et n'a pas été soumise au contrôle et/ou à l'autorisation d'une quelconque autorité réglementaire autre que l'AMF et aucune démarche ne sera effectuée en ce sens.

La présente Note d'Information et tout autre document relatif à l'Offre ne constituent pas une offre en vue de vendre, d'échanger ou d'acquérir des titres financiers ou une sollicitation en vue d'une telle offre dans un quelconque pays où ce type d'offre ou de sollicitation serait illégale ou à l'adresse de quelqu'un vers qui une telle offre ne pourrait être valablement faite. Les actionnaires de CFI en dehors de France ne peuvent participer à l'Offre que dans la mesure où une telle participation est autorisée par le droit local auquel ils sont soumis, sans qu'aucune formalité ou publicité ne soit requise de la part de l'Initiateur.

L'Offre n'est pas faite à des personnes soumises à de telles restrictions, directement ou indirectement, et ne pourra d'aucune façon faire l'objet d'une acceptation depuis un pays dans lequel l'Offre fait l'objet de restrictions.

Les personnes venant à entrer en possession de la présente Note d'Information et de tout autre document relatif à l'Offre doivent se tenir informées des restrictions légales ou réglementaires applicables et les respecter. Le non-respect de ces restrictions est susceptible de constituer une violation des lois et règlements applicables en matière boursière dans certains pays. L'Initiateur décline toute responsabilité en cas de violation par toute personne des restrictions légales ou réglementaires applicables.

La présente Note d'Information ne constitue pas une extension de l'Offre aux Etats-Unis et l'Offre n'est pas faite, directement ou indirectement, aux Etats-Unis, à des personnes se trouvant aux Etats-Unis, par les moyens des services postaux ou par tout moyen de communication ou instrument de commerce (y compris, sans limitation, la transmission par télécopie, télex, téléphone ou courrier électronique) des Etats-Unis ou par l'intermédiaire des services d'une bourse de valeurs des Etats-Unis. En conséquence, aucun exemplaire ou copie de la Note d'Information, et aucun autre document relatif à la note d'information ou à l'Offre, ne pourra être envoyé par courrier, ni communiqué et diffusé par un intermédiaire ou toute autre personne aux Etats-Unis de quelque manière que ce soit. Aucun actionnaire de CFI ne pourra apporter ses actions à l'Offre s'il n'est pas en mesure de déclarer (i) qu'il n'a pas reçu aux Etats-Unis de copie de la Note d'Information ou de tout autre document relatif à l'Offre, et qu'il n'a pas envoyé de tels documents aux Etats-Unis, (ii) qu'il n'a pas utilisé, directement ou indirectement, les services postaux, les moyens de télécommunications ou autres instruments de commerce ou les services d'une bourse de valeurs des Etats-Unis en relation avec l'Offre, (iii) qu'il n'était pas sur le territoire des Etats-Unis lorsqu'il a accepté les termes de l'Offre ou transmis son ordre de transfert de titres, et (iv) qu'il n'est ni représentant ni mandataire agissant pour un mandant autre qu'un mandant lui ayant communiqué ses instructions en dehors des Etats-Unis. Les intermédiaires habilités ne pourront pas accepter les ordres de transfert de titres qui n'auront pas été effectués en conformité avec les dispositions ci-dessus à l'exception de toute autorisation ou instruction contraire de ou pour le compte de Financière Apsys, à la discrétion de cette dernière.

Pour les besoins des deux paragraphes précédents, on entend par Etats-Unis, les Etats-Unis d'Amérique, leurs territoires et possessions, ou l'un quelconque de ces Etats et le District de Columbia.

2.7 Coût et financement de l'Offre

2.7.1 Coût de l'Offre

Dans l'hypothèse où toutes les actions existantes de la Société autres que celles déjà détenues directement par l'Initiateur seraient apportées à l'Offre, le coût maximum de l'Offre s'élèverait au total à 93.018 euros (hors commissions et frais).

En outre, les frais engagés par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre (incluant en particulier les frais liés aux conseils financiers, juridiques et comptables, les coûts de publicité et de communication, ainsi que les frais engagés pour l'Acquisition du Bloc intervenue préalablement à l'Offre) sont estimés à environ 900.000 euros (hors taxes).

2.7.2 Financement de l'Offre

L'Initiateur assurera le financement de l'Offre sur ses fonds propres.

2.8 Régime fiscal de l'Offre

En l'état actuel de la législation française, certaines caractéristiques du régime fiscal français applicables aux actionnaires de la Société qui participeront à l'Offre sont décrites ci-après.

L'attention des actionnaires est attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un simple résumé des principaux régimes fiscaux applicables en vertu de la législation en vigueur à ce jour, n'ayant pas vocation à constituer une analyse exhaustive de l'ensemble des situations et des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer à eux. Les actionnaires sont par conséquent invités à consulter leur conseiller fiscal habituel afin d'étudier avec ce dernier le régime fiscal applicable à leur situation particulière.

En outre, ce résumé est fondé sur les dispositions légales françaises en vigueur à la date de la présente note d'information, qui sont donc susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications des règles fiscales françaises qui pourraient être assorties d'un effet rétroactif ou s'appliquer à l'année ou à l'exercice en cours, et par l'interprétation qui en est faite par l'administration fiscale française et la jurisprudence.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent en outre se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence et, le cas échéant, aux stipulations de la convention fiscale signée entre la France et cet Etat.

2.8.1 Actionnaires personnes physiques résidents fiscaux de France, agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel dans les mêmes conditions qu'un professionnel

Les personnes physiques qui réaliseraient des opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à ce type d'opérations et celles détenant des actions acquises dans le cadre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe ou au titre d'un dispositif d'actionnariat salarié (options, actions gratuites) sont invitées à s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

a) Régime de droit commun

(i) Impôt sur le revenu des personnes physiques

Conformément aux dispositions des articles 150-0 A et suivants et 200 A du code général des impôts (le **CGI**), les gains nets de cession de valeurs mobilières (en ce compris les actions de la Société) réalisées à compter du 1^{er} janvier 2018 par des personnes physiques sont, sauf exception, soumis à un prélèvement forfaitaire unique au taux de 12,8%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2%⁴.

Le prélèvement forfaitaire unique est assis sur le montant des plus-values subsistant après l'imputation des pertes et sans application des abattements proportionnels pour durée de détention.

Toutefois, sur option, ces gains nets pourront être pris en compte pour la détermination du revenu net global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option pour l'imposition au barème progressif est expresse, irrévocable et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique. Elle est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration des revenus.

Pour les plus-values de cession de titres acquis ou souscrits avant le 1^{er} janvier 2018 exclusivement, les gains nets pris en compte pour la détermination du revenu net global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu font l'objet d'un abattement pour durée de détention prévu à l'article 150-0 D égal, le cas échéant, à :

- 50% de leur montant lorsque les actions sont détenues depuis au moins 2 ans mais moins de 8 ans, à la date de la cession ;
- 65% de leur montant lorsque les actions sont détenues depuis au moins 8 ans, à la date de la cession.

Pour l'application de cet abattement, la durée de détention est, sauf cas particuliers, décomptée à partir de la date de souscription ou d'acquisition des actions.

Les titulaires d'actions de la Société sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer la modalité d'imposition la plus intéressante au regard de leur situation fiscale personnelle.

Les personnes disposant de moins-values nettes reportables ou réalisant une moins-value lors de la cession des actions de la Société dans le cadre de l'Offre sont également invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour étudier les conditions d'utilisation de ces moins-values.

La cession des actions de la Société dans le cadre de l'Offre est susceptible d'avoir pour effet de mettre fin à un éventuel sursis ou report d'imposition dont auraient pu bénéficier les titulaires de ces actions dans le cadre d'opérations antérieures relatives auxdites actions.

(ii) Prélèvements sociaux

Les gains nets résultant de cession de valeurs mobilières sont, en outre, soumis aux contributions sociales, sans application éventuelle de l'abattement pour durée de détention tel que décrit ci-avant (et ce, même en cas d'option pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu), au taux global de 17,2%, réparties comme suit :

- 9,9% au titre de la contribution sociale généralisée (**CSG**) ;

⁴ Voir la section 2.8.1(a)(ii) pour plus d'informations sur les prélèvements sociaux.

- 0,5% au titre de la contribution pour le remboursement de la dette sociale (**CRDS**) ;
- 4,8% au titre du prélèvement social et de sa contribution additionnelle ; et
- 2% au titre du prélèvement de solidarité.

Ces contributions sociales ne sont pas déductibles du revenu imposable. Toutefois, pour les contribuables ayant opté pour l'imposition de leurs gains de cession au barème progressif de l'impôt sur le revenu, la CSG est déductible à hauteur de 6,8 points du revenu global imposable de l'année de paiement de ladite contribution.

(iii) Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

L'article 223 sexies du CGI institue à la charge des contribuables passibles de l'impôt sur le revenu une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus applicable lorsque le revenu fiscal de référence du contribuable concerné excède certaines limites.

Cette contribution est calculée en appliquant un taux de :

- 3% à la fraction du revenu fiscal de référence comprise entre 250.000 et 500.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à la fraction du revenu fiscal de référence comprise entre 500.000 et 1.000.000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune ;
- 4% à la fraction du revenu fiscal de référence supérieure à 500.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à la fraction du revenu fiscal de référence supérieure à 1.000.000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune.

Le revenu fiscal de référence du foyer fiscal dont il est fait mention ci-dessus, est défini conformément aux dispositions du 1° du IV de l'article 1417 du CGI, sans qu'il soit fait application des règles du quotient définies à l'article 163-0 A du CGI. Le revenu fiscal de référence comprend notamment les gains nets de cession de valeurs mobilières réalisés par les contribuables concernés, avant application éventuelle de l'abattement pour durée de détention.

b) Régime spécifique applicable aux actions détenues dans le cadre d'un plan d'épargne en actions (PEA)

Les personnes qui détiennent des actions dans le cadre d'un PEA pourront participer à l'Offre.

Sous certaines conditions, le PEA ouvre droit (i) pendant la durée du PEA, à une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux à raison des plus-values, des dividendes et autres produits que procurent les placements effectués dans le cadre du PEA, sous réserve notamment que ces produits et plus-values soient réinvestis dans le PEA et (ii) au moment de la clôture du PEA (si elle intervient plus de cinq (5) ans après la date d'ouverture du PEA, y compris du fait d'un retrait partiel intervenant après cinq (5) ans et avant huit (8) ans) ou lors d'un retrait partiel (s'il intervient plus de huit (8) ans après la date d'ouverture du PEA), à une exonération d'impôt sur le revenu à raison du gain net réalisé depuis l'ouverture du PEA, ledit gain net n'étant, en outre, pas pris en compte pour le calcul de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus décrite ci-dessus, mais restant néanmoins soumis aux prélèvements sociaux décrits au paragraphe (ii) du (a) ci-avant (étant toutefois précisé que le taux effectif de ces prélèvements sociaux est susceptible de varier selon la date à laquelle ce gain a été réalisé).

Des dispositions particulières, non-décrites dans la présente note d'information, sont applicables en cas de réalisation de moins-values, de clôture du plan avant l'expiration de la cinquième année qui

suit l'ouverture du PEA, ou en cas de sortie du PEA sous forme de rente viagère. Les personnes concernées sont invitées à consulter leur conseiller fiscal habituel.

Les personnes détenant leurs actions dans le cadre d'un PEA et souhaitant participer à l'Offre sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal afin de déterminer les conséquences de la cession de leurs actions figurant sur leur PEA dans le cadre de l'Offre et le régime fiscal d'une telle cession.

2.8.2 Actionnaires personnes morales résidents fiscaux de France et soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun

a) Régime de droit commun

Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'actions sont, en principe, comprises (sauf régime particulier, cf. *infra*) dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun (fixé, pour les exercices ouverts en 2018, à 28% pour la fraction de bénéfices n'excédant pas 500.000 euros et à 33,1/3% au-delà) majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3% (article 235 ter ZC du CGI), qui s'applique au montant de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement qui ne peut excéder 763.000 euros par période de 12 mois.

Cependant, les sociétés dont le chiffre d'affaires (hors taxes) est inférieur à 7.630.000 euros, et dont le capital social, entièrement libéré, a été détenu de façon continue à hauteur d'au moins 75% pendant l'exercice fiscal en question par des personnes physiques ou par des sociétés remplissant elles-mêmes ces conditions, bénéficient d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés de 15% dans la limite d'un bénéfice imposable de 38.120 euros pour une période de 12 mois. En pratique, ces sociétés sont également exonérées de la contribution sociale de 3,3% mentionnée ci-dessus.

Les moins-values réalisées lors de la cession d'actions viennent, en principe (et sauf régime particulier, cf. *infra*), en déduction des résultats imposables à l'impôt sur les sociétés de la personne morale.

Il est enfin précisé que (i) certains des seuils mentionnés ci-dessus suivent des règles spécifiques si le contribuable est membre d'un groupe fiscal et que (ii) l'apport des actions à l'Offre est susceptible d'avoir pour effet de mettre fin à un éventuel report ou sursis d'imposition dont auraient pu bénéficier les titulaires de ces actions dans le cadre d'opérations antérieures.

b) Régime spécial des plus-values à long terme (plus-values de cession de titres de participation)

Conformément aux dispositions de l'article 219 I-a *quinquies* du CGI, les plus-values nettes réalisées à l'occasion de la cession de titres qualifiés de « titres de participation » au sens dudit article et qui ont été détenus depuis au moins deux ans à la date de la cession sont exonérées d'impôt sur les sociétés, sous réserve de la réintégration dans les résultats imposables d'une quote-part de frais et charges égale à 12% du montant brut des plus-values ainsi réalisées. Cette réintégration est soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun (fixé, pour les exercices ouverts en 2018, à 28% pour la fraction de bénéfices n'excédant pas 500.000 euros et à 33,1/3% au-delà) majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3% mentionnée ci-dessus.

Pour l'application des dispositions de l'article 219 I-a *quinquies* du CGI, constituent des titres de participations (a) les actions revêtant ce caractère sur le plan comptable, (b) les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice, ainsi que (c) les titres ouvrant droit au régime fiscal des sociétés mères (tel que défini aux articles 145 et 216 du CGI) à condition de détenir au moins 5% des droits de vote de la société émettrice si ces titres sont inscrits en comptabilité au compte de titres de participation ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable, à l'exception des titres de sociétés à prépondérance immobilière (article 219 I-a, al. 3 du CGI).

Les personnes susceptibles d'être concernées sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin d'étudier si les actions qu'ils détiennent constituent ou non des "titres de participation" au sens de l'article 219 I-a *quinquies* du CGI.

Les conditions d'utilisation et de report des moins-values à long terme obéissent à des règles spécifiques et les contribuables sont également invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel sur ce point.

2.8.3 Actionnaires non-résidents fiscaux de France

Sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales et des règles particulières éventuellement applicables, le cas échéant, par exemple, aux actionnaires personnes physiques ayant acquis leurs actions dans le cadre d'un dispositif d'actionnariat salarié, les plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'actions par des personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI, ou par des personnes morales qui ne sont pas résidentes fiscales de France (sans que la propriété de ces actions soit rattachable à une base fixe ou à un établissement stable soumis à l'impôt en France à l'actif duquel seraient inscrites ces actions), sont en principe exonérées d'impôt en France, sous réserve (i) que les droits détenus, directement ou indirectement, par le cédant (personne physique ou personne morale ou organisme), avec son conjoint, leurs ascendants et leurs descendants dans les bénéfices sociaux de la société, n'aient, à aucun moment au cours des cinq (5) années qui précèdent la cession, dépassé ensemble 25% de ces bénéfices (articles 244 bis B et C du CGI) et (ii) que le cédant ne soit pas domicilié, établi ou constitué dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI.

Dans ce dernier cas, quel que soit le pourcentage de droits détenus dans les bénéfices de la société dont les actions sont cédées, les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de ces actions sont imposées au taux forfaitaire de 75%, sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales éventuellement applicables. La liste des Etats ou territoires non coopératifs est publiée par arrêté ministériel et peut être mise à jour annuellement.

Les personnes qui ne rempliraient pas les conditions de l'exonération fiscale sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel.

Les actionnaires de la Société non-résidents fiscaux de France sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseiller fiscal habituel, notamment afin de prendre en considération le régime d'imposition applicable à leur cas particulier, tant en France que dans leur Etat de résidence fiscale.

La cession des actions dans le cadre de l'Offre aura pour effet de mettre fin au sursis de paiement qui s'applique, le cas échéant, aux personnes physiques soumises au dispositif d'« *exit tax* » prévu par les dispositions de l'article 167 bis du CGI lors du transfert de leur domicile fiscal hors de France. Les personnes concernées sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel.

2.8.4 Actionnaires soumis à un régime d'imposition différent

Les détenteurs d'actions soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus et qui participent à l'Offre, notamment les contribuables qui réalisent à titre habituel des opérations de bourse ou qui ont inscrit ces actions à l'actif de leur bilan ou qui détiennent des actions reçues dans le cadre d'un dispositif d'actionnariat salarié sont invités à revoir leur situation fiscale particulière avec leur conseiller fiscal habituel.

2.8.5 Droits d'enregistrement et taxe sur les transactions financières

Conformément à l'article 726 du CGI, aucun droit d'enregistrement n'est exigible en France au titre de la cession des actions d'une société cotée qui a son siège social en France, à moins que la cession

ne soit (i) volontairement présentée à la formalité de l'enregistrement auprès de l'administration fiscale ou (ii) constatée par un acte (quel que soit le lieu de signature de ce dernier).

Dans la mesure où la Société n'est pas une société dont la capitalisation boursière est supérieure à 1.000.000.000 euros au 1^{er} décembre précédant la date d'acquisition, l'acquisition des actions de la Société ne sera pas soumise à la taxe sur les transactions financières prévue par l'article 235 ter ZD du CGI (actuellement au taux de 0,3%).

3. ELEMENTS D'APPRECIATION DU PRIX DE L'OFFRE

3.1 Méthodologie d'évaluation

Conformément aux recommandations de l'Autorité des marchés financiers, le principe de l'analyse multicritères a été retenu dans le cadre de l'appréciation de la valeur de la Compagnie Foncière Internationale (« CFI »). Il est à noter préalablement que CFI est une Société dite « coquille », qui à ce jour n'emploie aucun salarié et qui n'a ni ne développe une quelconque activité opérationnelle.

a. Nombre d'actions retenu

Le nombre d'actions de CFI au 31 décembre 2017 est de 854.224 actions, dont 551 actions auto-détenues, soit 853.673 actions en circulation.

La Société n'a pas émis de titres donnant accès immédiatement ou à terme à son capital.

b. Sources générales

Les travaux réalisés dans le cadre de l'appréciation de la valeur de CFI ont été effectués sur la base des sources d'information suivantes :

- les comptes annuels au 31 décembre 2017 de CFI ;
- les communiqués de presse disponibles sur le site de CFI ;
- les notes d'information visées par l'AMF concernant des offres publiques portant sur des sociétés sans activité dites « coquilles » ;
- la note d'opération de Yellow Grafton sur CFI en date 4 décembre 2014 ;
- Factset pour les données boursières.

3.1.1 Méthodes d'évaluation retenues

Les méthodes d'évaluation suivantes ont été retenues pour l'analyse du prix de l'Offre :

a. Transaction de référence

Le 12 janvier 2018, Financière Apsys a acquis 761.206 actions soit 89,11% du capital et des droits de vote de CFI, pour un prix total de 630.486 euros (soit un peu moins de 0,83 euro par action) auprès de Yellow Grafton SC, qui lui a cédé l'intégralité de sa participation.

Cette transaction constitue une référence pertinente aux fins de l'évaluation de CFI dans la mesure où le vendeur possède une connaissance approfondie de la Société.

Pour mémoire, Yellow Grafton SC a acquis sur le marché 252.222 actions CFI, pendant l'offre publique de retrait visant les actions de CFI ouverte le 23 décembre 2014 et clôturée le 9 janvier 2015. L'acquisition des titres s'est faite au prix de 1,06 euros par action. A la clôture de l'offre publique de retrait, Yellow Grafton SC détenait 761.206 actions CFI, soit 89,11% du capital et des droits de vote de la Société. Cette transaction présentée à titre indicatif, ne constitue pas une référence pertinente compte tenu de la date à laquelle elle a eu lieu. Pour mémoire, l'actif net

réévalué (ci-après l'« ANR ») de CFI au 4 décembre 2014 était de 896.392 soit 1,05 euros par action en circulation. L'actif net comptable (ci-après l'« ANC ») au 31 décembre 2014 était de 861.245 euros, soit 1,01 euros par action en circulation à la même date. Yellow Grafton a ainsi payé une prime de l'ordre de 1% sur l'ANR au 4 décembre 2014, et une prime de l'ordre de 5% sur l'ANC au 31 décembre 2014.

b. L'actif net comptable

La valeur de l'ANC a été évaluée sur la base des comptes de CFI au 31 décembre 2017.

L'ANC de CFI au 31 décembre 2017 était de 299.635 euros. Après retraitement de la valeur des actions auto-détenues de 330,6 euros, la valeur de l'ANC retenue est de 299.305 euros.

c. Les multiples de transactions comparables

Cette méthode d'évaluation est présentée pour référence, celle-ci constituant une méthode à portée limitée compte tenu du faible nombre de transactions identifiées depuis 2010 (six transactions), et des caractéristiques propres de chaque transaction.

d. Le cours de bourse de CFI

Les actions CFI sont admises aux négociations sur Euronext Paris compartiment C (ISIN : FR0000037475).

L'analyse du cours de bourse a été présentée à titre indicatif comme méthode d'évaluation de CFI en raison de la très faible liquidité du titre.

3.1.2 Méthodes d'évaluation écartées

Les méthodes d'évaluation suivantes n'ont pas été retenues car jugées non pertinentes pour apprécier le prix de l'Offre :

a. L'actif net réévalué

L'approche par l'ANR consiste à ajuster les capitaux propres de la mise en valeur de marché des actifs et passifs au bilan de la Société.

La Société ne dispose néanmoins pas d'éléments devant faire l'objet d'ajustement de valeur. L'ANR de CFI au 31 décembre 2017 est donc égal à son ANC à cette même date.

b. L'actualisation des flux de trésorerie disponibles (méthode des Discounted Cash Flow, dite DCF)

CFI, étant une Société dite « coquille » sans activité, ne dispose pas de plan d'affaires permettant de réaliser une actualisation des flux de trésorerie disponibles.

c. L'actualisation des dividendes futurs

Cette méthode n'est pertinente que pour des sociétés bénéficiant d'une capacité de distribution de dividendes significative et de manière régulière et prévisible. Or CFI, n'ayant pas d'activité opérationnelle, n'a versé aucun dividende depuis fin 2014, date depuis laquelle la Société est gérée en extinction.

d. Les objectifs de cours des analystes financiers

Aucune étude d'analyse financière n'est publiée sur la valeur.

e. Les multiples boursiers

La méthode d'évaluation par les multiples boursiers consiste à appliquer aux agrégats financiers de la Société les multiples observés sur un échantillon de sociétés cotées comparables en termes d'activité,

de profil de croissance, de rentabilité et de structure financière.

CFI étant une Société sans activité opérationnelle, cette méthode n'a pu être appliquée.

3.2 Appréciation de l'Offre au regard des différentes méthodes d'évaluation retenues

3.2.1 Transaction de référence

Le prix proposé par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre est de 1,00 euro par action de CFI, supérieur de 20,8% à celui payé par Financière Apsys pour l'acquisition du bloc de titres représentant 89,11% des actions de CFI

3.2.2 Actif net comptable

L'ANC est constitué par la différence entre le montant des actifs, comprenant en particulier les éléments corporels et incorporels et les engagements.

La situation nette ressort à 299.305 euros⁵ au 31 décembre 2017 soit 0,35 euros par action en circulation.

Actif – 31 décembre 2017 (en milliers d'euros)		Passif – 31 décembre 2017 (en milliers d'euros)	
Actif immobilisé	0,2	Capitaux propres	299,3
Créances et charges constatées d'avance	5,6	Dettes diverses	103,2
Valeurs mobilières de placement ⁶	249,2		
Disponibilités	147,5		
Total actif	402,5	Total passif	402,5

Le prix de l'Offre de 1,00 euro par action valorise les capitaux propres de CFI à 853.673 euros soit une prime de 554.368 euros. Le prix de l'Offre de 1,00 euro par action représente ainsi une prime de 185,2% par rapport à l'ANC au 31 décembre 2017.

Au 31 décembre 2017	En euros	En euros par action
Valorisation induite / prix de l'Offre	853.673	1,00
Actif net comptable	299.305	0,35
Prime induite par le prix de l'Offre¹ (valeur absolue)	554.368	0,65
Prime induite par le prix de l'Offre¹ (valeur relative)	185,2%	185,2%

3.2.3 Multiples de transactions comparables - à titre indicatif

Cette approche consiste à confronter les multiples observés lors de transactions comparables récentes aux agrégats les plus pertinents de CFI afin d'en déterminer sa valeur.

Les transactions comparables portant sur des sociétés cotées sans salarié et sans activité

⁵ Valeur des capitaux propres retraitée des actions auto-détenues de 331 euros au 31 décembre 2017.

⁶ Valeurs mobilières de placement après retraitement de la valeur des actions auto-détenues.

opérationnelle dites « coquilles » ont eu tendance à se réduire ces dernières années. Toutefois, six opérations de ce type ont été identifiées sur la période 2010-2017. Le seul multiple pertinent est celui de l'ANR ou de l'ANC du fait de l'absence d'activité des sociétés.

Il est à noter que cette méthode d'évaluation est présentée à titre indicatif. En effet, les transactions font ressortir des primes sur ANR / ANC très disparates, reflétant les caractéristiques propres de chaque « coquille » (notamment les attributs fiscaux et la structure actionnariale).

Cible	Initiateur	Date	ANR/ANC par action (en euros)	Prix de l'offre (en euros par action)	Prime sur ANR/ANC		
					En euros par action	En milliers d'euros	%
Compagnie Marocaine	R.L.C.	Dec.15	9,80	18,30	8,50	1.904	86,7%
Emme SA	SFPI	Juil.15	2,84	3,20	0,36	904	12,7%
Medea	Artea	Nov.13	0,001	0,89	0,89	526	NS
Fonciere 7	Ingefin	Avr.12	0,63	1,51	0,88	1.404	138,9%
MB Retail Europe	Eurasia Groupe	Janv.12	Négatif	0,01	NS	968	NS
FIPP	Acanthe	Juil.11	1,32	13,72	12,40	1.347	NS
Moyenne						1.176	79,4%

NS : non significatif

Le prix de l'Offre de 1,00 euro par action valorise les capitaux propres de CFI à 853.673 euros soit une prime de 554,368 euros, sur la base du nombre d'actions en circulation. Cette prime de 185,2% est supérieure de 105,8% à la moyenne des primes observées sur les transactions comparables au cours des sept dernières années.

Au 31 décembre 2017	En euros	En euros par action
Actif net comptable	299.305	0,35
Moyenne des primes des transactions comparables	237.748	0,28
Valorisation induite de CFI	537.053	0,63
Valorisation induite par le prix d'Offre	853,673	1,00
Prime induite par le prix de l'Offre (valeur absolue)	316,620	0,37
Prime induite par le prix de l'Offre (valeur relative)	59,0%	59,0%

3.2.4 Cours de bourse de CFI - à titre indicatif

Pour rappel, les actions CFI sont admises aux négociations sur Euronext Paris compartiment C. L'analyse du cours de bourse a été retenue à titre indicatif en raison de la faible liquidité du titre CFI, qui pourrait expliquer l'évolution erratique du cours de bourse.

L'analyse a été arrêtée en date du 9 janvier 2018, dernier jour de négociation précédant la publication d'un communiqué informant le marché du projet de dépôt par Financière Apsys de l'Offre visant les

actions de CFI au prix de 0,83 € par action, en date du 15 janvier 2018.

Le volume de transactions enregistrées au cours de la dernière année est limité. Entre le 9 janvier 2017 et le 9 janvier 2018, l'action CFI n'a coté que 64 jours avec un volume d'échange de 40.257 titres représentant un montant de 78.160 euros. Ce volume d'échange sur une année ne représente que 43% du flottant (totalisant 92.965 actions en circulation).

Le graphique présenté ci-dessous montre l'évolution du cours de l'action de CFI depuis le 9 janvier 2017 jusqu'au 9 janvier 2018. Pendant cette période, le cours de l'action a fluctué entre 1,06 euros (du 11 janvier au 13 janvier 2017) au plus bas et 3,08 euros (le 9 janvier 2018) au plus haut.

Cette évolution particulièrement erratique ne peut s'expliquer par l'activité de la Société qui n'a publié aucun communiqué significatif au cours de la période.



Le tableau suivant met en exergue le cours moyen pondéré des volumes, calculé sur la base du cours de clôture au 9 janvier 2018 (dernière cotation avant l'acquisition de 89,11% des parts de CFI par Apsys) et sur les périodes suivantes :

Référence	Cours de bourse (en euros)	Décote / induite par le prix d'Offre	Volume quotidien moyen sur la période considérée (en milliers d'actions)	Volume quotidien moyen sur la période considérée (en euros)
Cours de clôture au 09/01/2018 (dernière cotation avant acquisition de 89,11% de CFI par Apsys)	3,08	(67,5%)	0,87	2,680
Au 09 janvier 2018				
Moyenne pondérée 1 mois	1,95	(48,6%)	0,35	683
Moyenne pondérée 3 mois	1,93	(48,2%)	0,41	784
Moyenne pondérée 6 mois	1,93	(48,2%)	0,21	413
Moyenne pondérée 9 mois	2,00	(50,1%)	0,17	343
Moyenne pondérée 12 mois	1,94	(48,5%)	0,15	298
Plus haut 12 mois	3,08	(67,5%)		
Plus bas 12 mois	1,06	(5,7%)		

Le prix de l'Offre fait ressortir une décote de 67,5% sur le cours de clôture au 9 janvier 2018 (dernière cotation avant l'acquisition de 89,11% du capital de CFI par Apsys), une décote de 48,6% sur la

moyenne des cours pondérés par les volumes de transaction sur un mois et des décotes de 48,2%, 48,2%, 50,1% et 48,5% sur les moyennes des cours pondérés par les volumes de transaction sur les trois, six, neuf et douze mois précédant le 9 janvier 2018.

3.3 Synthèse des éléments d'appréciation de l'Offre

Synthèse des éléments d'appréciation du Prix d'Offre	Valorisation induite de CFI par action en circulation (en euros)	Prime / (décote) induite par le Prix d'Offre (%)
Prix d'Offre	1,00	-
METHODES RETENUES		
Transaction de référence		
Acquisition d'un bloc de 89,11% de CFI par Financière Apsys le 12 janvier 2018	0,83	-
Actif Net Comptable / Actif Net Réévalué		
ANC au 30/12/2017	0,35	185,2%
METHODES PRESENTEES A TITRE INDICATIF		
Transactions comparables		
Prime moyenne	0,63	59,0%
Cours de bourse		
Jusqu'au 9 janvier 2018 (dernière cotation avant acquisition de 89,11% du capital de CFI par Apsys)		
Dernier cours	3,08	(67,5%)
Moyenne pondérée 1 mois	1,95	(48,6%)
Moyenne pondérée 3 mois	1,93	(48,2%)
Moyenne pondérée 6 mois	1,93	(48,2%)
Moyenne pondérée 9 mois	2,00	(50,1%)
Moyenne pondérée 12 mois	1,94	(48,5%)
Plus haut 12 mois	3,08	(67,5%)
Plus bas 12 mois	1,06	(5,7%)

4. PERSONNES RESPONSABLES DE LA NOTE D'INFORMATION

4.1 Pour l'Initiateur

« À ma connaissance, les données de la présente note d'information sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Financière Apsys

Maurice Bansay, Président

4.2 Pour la présentation de l'Offre

« Conformément à l'article 231-18 du règlement général de l'AMF, BNP Paribas, établissement présentateur de l'Offre, atteste qu'à sa connaissance, la présentation de l'Offre qu'il a examiné sur la base des informations communiquées par l'Initiateur et les éléments d'appréciation du prix proposé sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

BNP Paribas