

Rapport Financier annuel

2024

SOMMAIRE

Conformément aux dispositions des Articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le présent rapport comprend les documents et informations suivants :

1/ Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier annuel	2
2/ Rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté à l'Assemblée Générale Mixte portant sur la société	3
3/ Rapport du Conseil d'Administration présenté à l'Assemblée Générale ordinaire annuelle et extraordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024	4
4/ Comptes sociaux de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024	41
5/ Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	50
6/ Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées	56



Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier annuel

« J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 présentés dans le rapport financier qui suit, 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 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée. »

La société **FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT**
Représentée par : **Florence SOUCÉMARIANADIN**
Directrice Générale



Rapport
de gestion
2024

Rapport du Conseil d'Administration présenté à l'Assemblée Générale Mixte appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

FONCIERE 7 INVESTISSEMENT

Société Anonyme au capital de 1 120 000 euros

Siège social : 55, rue Pierre Charron - 75008 Paris – RCS : 486 820 152 RCS PARIS

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale, conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment (I) de vous rendre compte des résultats de notre gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et de soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice (II), d'approuver la rémunération des mandataires sociaux versée au cours de l'exercice et d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels de la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au titre de l'exercice au Président du Conseil d'Administration (III) et à la Directrice Générale (IV), d'approuver la politique de rémunération des administrateurs au titre de l'exercice 2025 (V), d'approuver la politique de rémunération de la Directrice Générale au titre de l'exercice 2025 (VI), d'approuver la politique de rémunération du

Président du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2025 (VII), de renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'Administration d'acheter et vendre par la Société ses propres actions, (VIII) de renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues (IX).

Les convocations à la présente Assemblée ont été régulièrement effectuées.

Les documents et renseignements s'y rapportant prévus par la réglementation en vigueur vous ont été adressés ou ont été tenus à votre disposition et à celle des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à votre capital social dans les délais impartis par les dispositions légales, réglementaires et statutaires.

Nous vous rappelons que vous êtes appelés à statuer sur l'ordre du jour suivant :

À TITRE ORDINAIRE

- ▶ Rapport de gestion du Conseil d'Administration sur l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- ▶ Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'Article L.225-37 du Code de commerce ;
- ▶ Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et sur le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'Article L.225-37 du Code de commerce ;
- ▶ Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'Article L.225-38 du Code de commerce ;
- ▶ Approbation des comptes annuels et *quitus* aux Administrateurs ;
- ▶ Affectation du résultat ;
- ▶ Approbation des conventions visées à l'Article L.225-38 du Code de commerce ;
- ▶ Approbation de la rémunération des mandataires sociaux versée au cours ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ce en application de l'Article L.22-10-34 I du Code de commerce ;
- ▶ Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels de la rémunération totale et des avantages de toute nature, versés ou attribués, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, à Monsieur Ludovic DAUPHIN, Président du Conseil d'Administration ce en application de l'Article L.22-10-34 II du Code de commerce ;
- ▶ Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels de la rémunération totale et des avantages de toute nature, versés ou attribués, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, à Madame Florence Soucémarijanadin, Directrice Générale, ce en application de l'Article L.22-10-34 II du Code de commerce ;
- ▶ Approbation de la politique de rémunération des administrateurs, au titre de l'exercice 2025, conformément à l'Article L.22-10-8 II du Code de commerce ;
- ▶ Approbation de la politique de rémunération de la Directrice Générale, au titre de l'exercice 2025, conformément à l'Article L.22-10-8 II du Code de commerce ;
- ▶ Approbation de la politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration au titre 2025, conformément à l'Article L.22-10-8 II du Code de commerce ;
- ▶ Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions.

À TITRE EXTRAORDINAIRE

- ▶ Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto détenues ;
- ▶ Pouvoirs pour les formalités.

PLAN DU RAPPORT

1. Activité et Situation de la Société au cours de l'exercice écoulé (Articles L.225-100, I et L.232-1, I et II du Code de commerce)	9
1.1. Activité financière de la société au cours de l'exercice écoulé (Article L.232-1, II du Code de commerce)	9
1.2. Situation de la société au cours de l'exercice écoulé (Article L.232-1 II du Code de commerce)	9
2. Facteurs de risques et d'incertitudes (Article L.232-1 II 5° du Code de commerce)	10
3. Incidence des activités de la société concernant la lutte contre l'évasion fiscale (Article L.22-10-35, 1° du Code de commerce modifié par ordonnance 2023-1142 du 6 décembre 2023, Article 6)	11
4. les actions visant à promouvoir le lien entre la nation et ses forces armées et à soutenir l'engagement dans les réserves de la garde nationale (Article L.22-10-35, 2° du Code de commerce modifié par ordonnance 2023-1142 du 6 décembre 2023, Article 6)	11
5. Dispositif et description des procédures de contrôle interne	11
6. Information sur les délais de paiement (Article L.441-14 du Code du commerce)	12
7. Prises de participations et/ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France (Articles L.233-6 et L.247-1 du Code de commerce)	12
8. Filiales et participations (Article L.233-6 alinéa 2 du code de commerce)	12
9. Identité des personnes détenant des actions au-delà d'un certain seuil (Articles L.233-13 et L.247-2 III du Code de commerce)	12
9.1. Actionnariat de la Société (Article L.233-13 du Code de commerce)	12
9.2. Actions d'autocontrôle (Article L.233-13 du Code de commerce)	13
9.3. Avis de détention et aliénation de participation croisée (Article R.233-19 alinéa 2 du Code de commerce)	13
10. Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice dans la Société (Article L.232-1 II 1° du Code de commerce)	13
11. Ressources incorporelles essentielles de la société (Article L.22-10-35 paragraphe 5 du Code de commerce renvoie à l'Article L.232-1 7° du code de commerce)	13
12. Situation et valeur du patrimoine — Évolution prévisible et perspectives d'avenir de la Société (Article L.231-1 II 1° du Code de commerce)	13
13. Approbation des comptes — Affectation du résultat — <i>Quitus</i> aux Administrateurs	14
14. Activité en matière de recherche et de développement pour la Société (Article L.232-1 II du Code de commerce)	14
15. Succursales existantes (Article L.232-1 II 3° du Code de commerce)	14

16. Indicateurs clefs de performance de nature financière et de nature non-financière ayant trait à l'activité de la société (Article L.232-1 II 4° du Code de commerce)	15
17. Déclaration de performance extra-financière (Article L.22-10-36 du Code de commerce)	15
18. Actionnariat salarié — Seuil de participation des salariés au capital social (Article L.225-102 alinéa 1 du Code de commerce)	15
19. Information relative à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (Article L.225-211 du Code de commerce)	15
20. Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions	16
21. Programmes de rachat d'actions	17
22. Situation des mandats des Commissaires aux comptes	17
23. Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto détenues	17
24. Rapport du Conseil d'Administration établi en application des dispositions de l'Article L.225-37 du Code de commerce	17
25. Tableau récapitulatif des opérations visées à l'Article L.621-18-2 du Code monétaire et financier (Article 223-26 du Règlement Général de l'AMF)	17
26. Opérations d'attribution d'actions réalisées en vertu des Articles L225-197-1 à L225-197-3 et L22-10-59 du Code de commerce et opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux Articles L.225-177 à L.225-186, L22-10-56 et L22-10-57 du Code de commerce	18
27. Prêts interentreprises (Article L.511-6, 3 bis al 2 du Code monétaire et financier)	18
28. Tableau des résultats	18
29. Pouvoirs	18

ANNEXES 1 – Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024	19
1. Code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises (Article L.22-10-10 4° du Code de commerce)	19
2. Composition et conditions de Préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration (Article L.22-10-10 1° du Code de commerce)	20
2.1. La composition du Conseil d'Administration	20
2.2. Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration	20
2.3. Comité de Direction spécialisé contribuant à l'efficacité des travaux du Conseil	21
2.4. Comité d'audit	22
2.5. Autres Comités	22
3. Procédure d'évaluation des conventions courantes	23
4. Procédure des conventions réglementées	23
5. Informations sur les conventions réglementées (Article L.225-37-4 2° du Code de commerce)	25
6. Choix du mode de gouvernance (Article L.225-37-4 4° du Code de commerce)	25
7. Modalités particulières de la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	26
8. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (Article L.22-10-11 du Code de commerce)	27
9. Dissociation/cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et du Directeur Général	28
10. Limitation des pouvoirs du Directeur Général (Article L.22-10-10 3° du Code de commerce)	29
11. Information sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux au cours de l'exercice (Article L.225-37-4 1° du Code de commerce)	29
12. Politique des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux	30
12.1. Principes collectifs de rémunération	30
12.2. Éléments individuels de rémunération	32
13. Rémunération à raison du mandat d'Administrateur (ex jetons de présence)	33
14. Informations sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux (Article L.22-10-9 du Code de commerce)	34
15. Tableau récapitulatif des délégations accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital en cours de validité (Article L.225-37-4 4° du Code de commerce)	39
16. Rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital réalisées en application des Articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de commerce	39
17. Principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et des gestion des risques de l'entreprise dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière (Article L.22-10-10 7° du Code de commerce)	39
ANNEXES 2 – Tableau des résultats des cinq derniers exercices	40

1. ACTIVITÉ ET SITUATION DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

(Articles L.225-100,I et L.232-1,I et II du Code de commerce)

1.1. ACTIVITÉ FINANCIERE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

(Article L232-1, II du Code de commerce)

Nous vous rappelons que depuis l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 25 mai 2012, la Société a un objet social de société holding dans le domaineDelphine,e de l'immobilier ou dans tout autre secteur économique.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, l'activité de la Société s'est limitée au placement de sa trésorerie tout en restant attentive aux éventuelles opportunités d'acquisitions sur le marché, et ce, malgré un contexte de valorisations élevées.

Lors de l'Assemblée Générale mixte du 4 juin 2024, les actionnaires ont affecté le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'élevant à un montant de 105 877,12 euros au compte « report à nouveau ».

À la suite de cette affectation, les capitaux propres ont été reconstitués.

1.2. SITUATION DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

(Article L.232-1 II du Code de commerce)

COMPTES SOCIAUX

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Le total du bilan de l'exercice de la Société s'élève à 583 656 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 contre un total bilan de 632 936 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Le résultat net comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2024 se solde par une perte d'un montant de 49 508,35 euros contre un bénéfice d'un montant de 105 877,12 euros au titre de l'exercice précédemment clos.

En l'absence de chiffre d'affaires réalisé au cours de l'exercice, le résultat d'exploitation ressort à (50 793) € et comprend les éléments suivants :

Autres achats et charges externes :.... (49 196) €
Impôts et taxes :..... (1 597) €

Le poste « Autres achats et charges externes » comprend notamment des honoraires et frais d'actes pour un montant de 35 246 €, des charges de publicité légale pour un montant de 5 088 €, des charges de mise à disposition de personnel pour un montant de 3 480 € et de divers autres services extérieurs pour 4 956 €.

Le résultat financier s'élève à 1 314 € et comprend :

Provision sur VMP

(actions ACANTHE DÉVELOPPEMENT) : (63 200) €

Dividendes

ACANTHE DEVELOPPEMENT : 51 300 €

Revenus compte courant : 13 214 €

Les valeurs mobilières de placement sont des actions ACANTHE DÉVELOPPEMENT dont la cotation au 31 décembre 2024 (cours de clôture) ressortait à 0,305 € par action contre 0,384 € par action au 31 décembre 2023.

Le résultat exceptionnel s'élève à (30) € et comprend uniquement des pénalités sur la CFE (30) €.

2. FACTEURS DE RISQUES ET D'INCERTITUDES

(Article L.232-1 II 5° du Code de commerce)

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

Les principaux risques auxquels pourrait être exposée la Société sont les suivants :

RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ

- conséquences financières dommageables liées à l'acquisition de certains actifs immobiliers ou financiers par la Société.;
- évolution défavorable de la réglementation actuelle ou future ; et
- risques liés aux outils informatiques et systèmes d'information.

RISQUE LIÉ À LA STRUCTURATION DU CAPITAL ET À LA DÉTENTION MAJORITAIRE DU CAPITAL

L'actionnaire majoritaire dispose d'une influence significative sur les décisions importantes de la Société. Cette position pourrait potentiellement engendrer un contrôle exercé de manière abusive.

Le risque majeur est aussi la non-liquidité des titres de la Société

RISQUES JURIDIQUES

Procès ou litiges pouvant avoir un impact significatif sur les résultats.

RISQUE DE DEPRECIATION D'ACTIF

Dans le cadre de la convention de gestion de trésorerie groupe qui la lie à son actionnaire majoritaire, la Société dispose également d'une créance en compte courant envers la société INGEFIN, son actionnaire majoritaire. La Société considère que cet actif n'est pas à risque eu égard à l'analyse de la solvabilité du débiteur. Il existe néanmoins un risque théorique potentiel de dégradation, à l'avenir, de la solvabilité du débiteur qui, s'il se matérialisait, conduirait la Société à devoir mener une analyse sur la nécessité éventuelle de la comptabilisation d'une provision.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

La politique de la Société consiste à diversifier ses contreparties pour éviter les risques liés à une

concentration excessive et à sélectionner des contreparties de manière qualitative. En outre, la Société contrôle les risques de crédits associés aux instruments financiers dans lesquels elle investit en limitant les investissements en fonction de la notation de ces contreparties. Elle a en l'occurrence placé l'intégralité de sa trésorerie dans des actions de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, SIIC cotée sur Euronext Paris (ISIN FR0000064602).

RISQUE DE FINANCEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Ce risque est limité car la Société peut facilement mobiliser des fonds pour financer ses charges d'exploitation. En cas de besoin, elle peut, soit demander à son actionnaire le remboursement partiel ou total de sa créance, soit céder ses VMP.

RISQUE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS FUTURS

Les opportunités stratégiques de FONCIERE 7 INVESTISSEMENT dépendent de sa capacité à mobiliser des ressources financières, soit sous la forme d'emprunts, soit sous la forme de capitaux propres, afin de financer ses investissements. Il est possible d'envisager des événements affectant le marché de l'immobilier ou une crise internationale affectant les marchés financiers, et que la Société ne dispose pas alors de l'accès souhaité aux ressources financières nécessaires pour financer l'acquisition de nouveaux actifs, soit en termes de volume de capitaux disponibles, soit en termes de conditions proposées pour l'obtention des financements souhaités.

RISQUES FINANCIERS LIÉS AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

La Société n'a identifié aucun risque financier spécifique lié aux effets du changement climatique dans l'exercice de son activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

INCERTITUDES LIÉES À LA SITUATION GEOPOLITIQUE MONDIALE

La situation géopolitique mondiale actuelle a des impacts dans les approvisionnements de matières premières entraînant des répercussions sur l'inflation. Afin de lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne a une politique de taux élevé renchérisant le coût du crédit, et par conséquent le taux de rendement attendu par les investisseurs.

Si l'inflation et les taux d'intérêts devaient rester à des niveaux élevés (> à 2%), cela pourrait avoir des

répercussions sur la cotation des actions ACANTHE DEVELOPPEMENT en portefeuille, la valorisation des immeubles de placements détenus par les foncières étant sensible à l'augmentation ou à la baisse des taux de rendements attendus

Les États-Unis d'Amérique ont, par ailleurs, annoncé des relèvements massifs des droits de

douanes, puis des gels temporaires de ceux-ci pour certains pays. La persistance d'annonces répétées et contradictoires remettant en cause le libre échange, pourrait entraîner une inflation généralisée, et mener à un ralentissement de la croissance mondiale, voire à une récession, ce qui pourrait fragiliser le tissu économique français.

3. INCIDENCE DES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ CONCERNANT LA LUTTE CONTRE L'ÉVASION FISCALE

(Article L.22-10-35,1° du Code de commerce modifié par ordonnance 2023-1142 du 6 décembre 2023, Article 6)

Le cas échéant, la Société est particulièrement vigilante quant aux risques liés au blanchiment de capitaux, notamment dans le cadre des opérations d'acquisition, de cession et de location d'actifs immobiliers.

À cet effet, nos notaires s'assureront du respect des obligations réglementaires en la matière et notamment des procédures de connaissance des contreparties, de vérification de l'origine des fonds, ainsi que d'identification des bénéficiaires effectifs.

4. LES ACTIONS VISANT À PROMOUVOIR LE LIEN ENTRE LA NATION ET SES FORCES ARMÉES ET À SOUTENIR L'ENGAGEMENT DANS LES RÉSERVES DE LA GARDE NATIONALE

(Article L.22-10-35,2° du Code de commerce modifié par ordonnance 2023-1142 du 6 décembre 2023, Article 6)

La société n'ayant pas de salarié, cette obligation est sans objet. Néanmoins, et le cas échéant, la société prévoit une autorisation d'absence pour les salariés réservistes dans le cas où un salarié se déclarerait auprès de la Direction.

5. DISPOSITIF ET DESCRIPTION DES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Les mesures mises en place dans le cadre du contrôle interne s'appliquent et continueront de s'appliquer de manière efficace au sein de la Société.

La Société organise, par le biais de ses comités de direction, un contrôle interne et effectue des vérifications dans le but de contrôler le bon déroulement de ses décisions.

Les opérations concourant à l'exercice des activités sociales comme à leur traduction dans les comptes sont vérifiées, avec pour objectif général de respecter ou faire respecter les lois, règlements et normes en vigueur et de mettre tout en œuvre pour éviter la survenance de sinistres susceptibles de mettre en cause la pérennité de la Société.

La mise en place du dispositif de contrôle et de suivi a pour objectif :

- le respect des valeurs, orientations et objectifs définis et veiller à ce que les actes de gestion s'inscrivent dans le cadre des activités de la Société, des orientations stratégiques telles que définies par le Conseil d'Administration, dans le respect des lois et règlements en vigueur,
- de coordonner la bonne transmission des informations comptables, financières et de gestion entre les acteurs extérieurs et les dirigeants de la Société,
- de prévenir et maîtriser les risques liés à l'activité de la Société et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans le domaine comptable ou financier.

6. INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

(Article L.441-14 du Code du commerce)

En 2024, comme en 2023, la Société n'a émis aucune facture client.

Le délai de règlement fournisseur est le délai légal de 30 jours par défaut, sauf convention avec les prestataires externes avec un délai limite de 60 jours.

Le délai de règlement des factures périodiques est de 45 jours à compter de la date d'émission de la facture.

Les factures reçues et ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice ne sont pas significatives tant en nombre qu'en montant.

Au 31 décembre 2024, la ventilation des dettes fournisseurs se présente comme suit :

(En euros)	Total	Echu <30 j	Echu 31 à 60 j	Echu 61 à 90 j	Echu 91 jours et plus
Nb de factures	1				
Dettes fournisseurs TTC	1 320		1 320		
En pourcentage des					
Achats TTC de l'exercice	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

7. PRISES DE PARTICIPATIONS ET/OU DE CONTRÔLE DANS DES SOCIÉTÉS AYANT LEUR SIÈGE EN FRANCE

(Articles L.233-6 et L.247-1 du Code de commerce)

La Société n'a pris aucune participation dans d'autres sociétés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 (Article L.233-6 alinéa 1 du Code de commerce)

8. FILIALES ET PARTICIPATIONS

(Article L.233-6 alinéa 2 du code de commerce)

La société n'a pas de filiale. Mais elle détient une participation de 0,61% (1 010 454 actions) dans le capital de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, société anonyme, au capital de 22 468 153 euros ayant son siège social sis au 55 rue pierre charron-75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 735 620 205 et représentée par Monsieur Alain DUMENIL, Président Directeur Général.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société ACANTHE DEVELOPPEMENT a réalisé un chiffre d'affaires d'un montant de 2 158 416 euros et une perte de 5 463 727 euros

9. IDENTITÉ DES PERSONNES DÉTENANT DES ACTIONS AU-DELÀ D'UN CERTAIN SEUIL

(Articles L.233-13 et L.247-2 III du Code de commerce)

9.1. ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ

(Article L.233-13 du Code de commerce)

L'identité de l'actionnaire, personne physique ou morale, détenant directement ou indirectement,

seul ou de concert, au 31 décembre 2024, plus de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 33,33 %, 50 %, 66,6 %, 90 %

et 95 % du capital social ou des droits de vote aux Assemblées Générales est la suivante :

La société INGEFIN, Société Anonyme de droit belge au capital de 61 500 euros, dont le siège social est sis avenue de l'Astronomie 9, 1210 Saint-Josse-Ten-Noode (Belgique) immatriculée au Registre des Personnes Morales de Bruxelles sous le numéro 0865 373 226, détient 98,61 % du capital

social et des droits de vote aux Assemblées Générales de la Société.

Et Monsieur Alain DUMENIL contrôle indirectement 57,24 % de la société INGEFIN.

Au 31 décembre 2024, le capital de la Société est composé de 1 600 000 actions et droits de vote. Il n'existe pas de droit de vote double.

9.2. ACTIONS D'AUTOCONTRÔLE

(Article L.233-13 du Code de commerce)

La Société ne détient aucune action d'autocontrôle.

9.3. AVIS DE DÉTENTION ET ALIÉNATION DE PARTICIPATION CROISÉE

(Article R.233-19 alinéa 2 du Code de commerce)

Il n'y a pas de participations croisées dans la société. Il n'y a donc pas eu d'aliénation d'actions intervenue à l'effet de régulariser des participations croisées conformément à l'Article R.233-19 du Code de commerce.

10. ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE DANS LA SOCIÉTÉ

(Article L.232-1 II 1° du Code de commerce)

Nous vous informons qu'aucun évènement important n'est survenu depuis la clôture de l'exercice.

11. RESSOURCES INCORPORELLES ESSENTIELLES DE LA SOCIÉTÉ

(Article L.22-10-35 paragraphe 5 du Code de commerce renvoie à l'Article L.232-1 7° du code de commerce)

Le Groupe ne dispose pas de ressources incorporelles essentielles à son activité.

12. SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE — ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR DE LA SOCIÉTÉ

(Article L.231-1 II 1° du Code de commerce)

INGEFIN, Société Anonyme de droit belge au capital de 61 500 euros, dont le siège social est sis à avenue de l'Astronomie 9, 1210 Saint-Josse-Ten-Noode (Belgique), immatriculée au Registre des Personnes Morales de Bruxelles sous le numéro 0865 373 226, a acquis FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT le 24 février 2012 dans l'objectif de disposer d'un véhicule coté

susceptible de devenir le réceptacle d'investissements immobiliers et/ou mobiliers à réaliser en France dans le cadre de son développement des métiers financiers, immobiliers et/ou mobiliers.

La société est attentive à l'évolution des taux d'intérêts dans un contexte d'inflation élevé et

économiquement perturbé, en particulier par les différentes tensions géopolitiques.

Ses investissements et les opportunités seront régulièrement évalués au regard des critères de prudence et de sécurité sur un objectif de long terme.

La Société souhaite pouvoir profiter de toute opportunité que pourrait offrir le marché et reste attentive à l'évolution des prix et des taux dans le contexte actuel.

13. APPROBATION DES COMPTES — AFFECTATION DU RÉSULTAT — *QUITUS* AUX ADMINISTRATEURS

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 (bilan, compte de résultat et annexes) et d'affecter la perte de quarante-neuf mille cinq cent huit euros et trente-cinq centimes (49 508,35 €) de la manière suivante :

Origine :

Perte de l'exercice clos le 31/12/2024 : (49 508,35) €

Report à nouveau débiteur au 31/12/2024 (avant affectation) : (776 467,81) €

Affectation :

En totalité, au poste « report à nouveau » (49 508,35) €

Après affectation :

Solde du compte « report à nouveau » (825 976,16) €

CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

(Article 39-4 du Code Général des Impôts)

Conformément aux dispositions de l'Article 223 quater du Code Général des Impôts, nous vous informons que nos comptes annuels clos le 31 décembre 2024 ne font apparaître aucune charge ni dépenses, visées par les Articles 39-4 du Code Général des Impôts.

DISTRIBUTIONS ANTÉRIEURES DE DIVIDENDES

(Article 243 bis du Code Général des Impôts)

Conformément aux dispositions de l'Article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous informons que la Société n'a procédé à aucune distribution de dividende au cours des trois derniers exercices.

Nous vous rappelons qu'il n'a été procédé à aucune distribution exceptionnelle au cours des trois derniers exercices.

QUITUS AUX ADMINISTRATEURS

Nous vous proposons de donner *quitus* à vos Administrateurs.

14. ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT POUR LA SOCIÉTÉ

(Article L.232-1 II du Code de commerce)

Nous vous rappelons que votre Société n'a engagé aucune dépense au titre de l'exercice en matière de recherche et de développement.

15. SUCCURSALES EXISTANTES

(Article L.232-1 II 3° du Code de commerce)

Nous vous informons que la société n'a pas de succursale.

16. INDICATEURS CLEFS DE PERFORMANCE DE NATURE FINANCIÈRE ET DE NATURE NON-FINANCIÈRE AYANT TRAIT À L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

(Article L.232-1 II 4° du Code de commerce)

La société n'utilise pas d'indicateurs autres que ceux découlant des normes comptables.

17. DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

(Article L.22-10-36 du Code de commerce)

L'Article 34 de l'ordonnance n°2023-1142 du 6 décembre 2023 relative à la publication et à la certification d'informations en matière de durabilité et aux obligations environnementales, sociales et de gouvernement d'entreprise des sociétés commerciales a mis en place un régime transitoire de survie de l'Article L.22-10-36 du Code de commerce. Cet Article a été supprimé par l'ordonnance 2023-1142 du 6 décembre 2023 et le décret 2023-1394 du 30 décembre 2023. Pour le rapport afférent à l'exercice ouvert entre le 1er janvier et le 31 décembre 2024, l'Article L.22-10-36 du Code de commerce demeure applicable dans sa rédaction antérieure à la présente ordonnance

aux entités qui remplissent les deux conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas être soumise à l'Article L.232-6-3 du Code de commerce ou dispensé de son application conformément au V.
- Ne pas être soumise à l'Article L.233-28-4 de ce code, ou dispensé de son application conformément au V.

La Société remplit les deux conditions citées ci-dessus. De plus, n'ayant pas dépassé les seuils prévus par l'Article L.22-10-36 du Code de commerce, elle n'a pas à établir cette déclaration de performance extra-financière.

18. ACTIONNARIAT SALARIÉ — SEUIL DE PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL SOCIAL

(Article L.225-102 alinéa 1 du Code de commerce)

À la clôture de l'exercice, la participation des salariés, telle que visée à l'Article L.225-102 alinéa 1 du Code de commerce, représentait 0 % du capital social de la Société.

Par conséquent, aucune option de souscription et/ou d'achat d'actions, ni aucune attribution gratuite d'actions n'a été attribuée ou levée au cours de l'exercice écoulé.

Le rapport spécial visé à l'Article L.225-184 du Code de commerce n'est donc pas requis.

19. INFORMATION RELATIVE À LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME DE RACHAT D'Actions

(Article L.225-211 du Code de commerce)

Le Conseil d'Administration n'a pas fait usage de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale Mixte en date du 4 juin 2024 ayant pour objet l'achat et la vente par la Société de ses propres actions.

Il est précisé qu'aucune action propre n'a été acquise avant le 13 octobre 2004, date d'entrée en vigueur du règlement européen portant réforme du régime des programmes de rachat d'actions.

Conformément à l'Article L.225-211 du Code de commerce, nous vous informons que notre Société ne détient aucune action propre.

20. AUTORISATION À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE METTRE EN PLACE UN NOUVEAU PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

L'Assemblée Générale Mixte, en date du 4 juin 2024, a autorisé, pour une période ne pouvant excéder dix-huit mois à compter de ladite assemblée, le Conseil d'Administration à mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions.

Cette autorisation arrivant à échéance en décembre 2025, il sera donc proposé à la présente assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période ne pouvant excéder dix-huit mois à compter de la présente assemblée.

Ces achats et ventes pourront être effectués à toutes fins permises ou qui viendraient à être autorisées par les lois et règlements en vigueur et notamment en vue des objectifs suivants :

- l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'AMF ;
- l'attribution des actions ainsi acquises aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société lors de l'exercice qu'ils feront des droits attachés à ces titres, et ce, conformément à la réglementation boursière en vigueur ;
- l'achat d'actions pour conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ;
- l'attribution des actions ainsi acquises à des salariés et mandataires sociaux (dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi) notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'épargne d'entreprise ;
- l'annulation éventuelle des actions acquises en une ou plusieurs fois, sur sa seule décision, tout ou partie des actions propres détenues par la Société et réduction corrélatrice du capital social et/ou à imputer la différence entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur les primes et réserves disponibles de son choix.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourraient être effectuées, sur le marché ou de gré à gré, par tout moyen compatible avec la loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs.

Ces opérations pourraient intervenir à tout moment, sous réserve des périodes d'abstention prévues par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Le prix maximum d'achat ne pourrait excéder 2 € (deux euros) par action et le nombre maximum d'actions pouvant être acquises au titre de la présente autorisation serait, conformément à l'Article L.22-10-62 du Code de commerce, fixé à 10 % du capital social de la Société ; étant précisé que (i) le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % de son capital, conformément aux dispositions de l'Article L.22-10-62 alinéa 6 du Code de commerce, et (ii) cette limite s'applique à un nombre d'actions qui sera, le cas échéant, ajusté afin de prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée, les acquisitions réalisées par la Société ne pouvant en aucun cas l'amener à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'une personne agissant en son propre nom, mais pour le compte de la Société, plus de 10 % du capital social, étant précisé que le montant global que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions sera conforme aux dispositions de l'Article L.225-210 du Code de commerce.

En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente autorisation ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, le prix unitaire maximum ci-dessus visé serait ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs nécessaires à l'effet de :

- décider la mise en œuvre de la présente autorisation ;
- passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, conformément à la réglementation boursière en vigueur ;
- effectuer toutes déclarations et de remplir toutes autres formalités et, de manière générale, faire ce qui sera nécessaire.

21. PROGRAMMES DE RACHAT D'ACTIONS

Le Conseil d'Administration n'a pas usé de la délégation que lui avait conférée l'Assemblée Générale Mixte du 4 juin 2024, à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions.

22. SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Nous vous informons qu'aucun mandat de Commissaires aux Comptes n'arrivera à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

23. AUTORISATION À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE RÉDUIRE LE CAPITAL SOCIAL PAR ANNULATION DES ACTIONS AUTO DÉTENUES

L'Assemblée Générale Mixte en date du 4 juin 2024 a autorisé, pour une période ne pouvant excéder dix-huit mois à compter de ladite assemblée, le Conseil d'Administration à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de toute quantité d'actions auto détenues qu'il décidera dans les limites fixées par la loi, conformément aux dispositions des Articles L.22-10-62 et suivants du Code de commerce.

Le nombre maximum d'actions pouvant être annulées par la Société en vertu de la présente autorisation est de 10 % des actions composant le

capital de la Société par période de vingt-quatre mois, étant précisé que cette limite s'applique à un nombre d'actions qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée.

Cette autorisation a été consentie pour une période de dix-huit mois et arrivera donc à échéance en décembre 2025.

Il sera proposé à la présente assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois.

24. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ÉTABLI EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.225-37 DU CODE DE COMMERCE

En application des dispositions de l'Article L.225-37 alinéa 6 du Code de commerce, nous vous présentons dans une section spécifique du présent rapport, le rapport sur le gouvernement d'entreprise

en annexe 1 qui contient les informations indiquées aux Articles L.225-37-4, L.22-10-8, L.22-10-9, L.22-10-10 et L.22-10-11 du Code de commerce.

25. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES OPÉRATIONS VISÉES À L'ARTICLE L.621-18-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

(Article 223-26 du Règlement Général de l'AMF)

Aucune opération n'ayant été réalisée et/ou portée à notre connaissance au cours de l'exercice écoulé, le tableau récapitulatif visé par l'Article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier n'est en conséquence pas requis au titre de l'exercice 2024.

26. OPÉRATIONS D'ATTRIBUTION D'ACTIONS RÉALISÉES EN VERTU DES ARTICLES L225-197-1 À L225-197-3 ET L22-10-59 DU CODE DE COMMERCE ET OPÉRATIONS RÉALISÉES EN VERTU DES DISPOSITIONS PRÉVUES AUX ARTICLES L.225-177 À L.225-186, L22-10-56 ET L22-10-57 DU CODE DE COMMERCE

Aucune option de souscription et/ou d'achat d'actions, ni aucune attribution gratuite d'actions n'a été attribuée ou levée au cours de l'exercice écoulé.

27. PRÊTS INTERENTREPRISES

(Article L.511-6, 3 bis al 2 du Code monétaire et financier)

La Société n'a consenti, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, aucun prêt à moins de trois ans, à titre accessoire à son activité principale, à des microentreprises, des PME ou des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des relations économiques le justifiant.

28. TABLEAU DES RÉSULTATS

Au présent rapport est joint conformément aux dispositions de l'Article R.225-102 du Code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des 5 derniers exercices.

29. POUVOIRS

Nous vous proposons de conférer tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'une copie du procès-verbal des délibérations de la présente assemblée à l'effet d'accomplir toutes formalités légales, réglementaires ou administratives.

Il va maintenant vous être donné lecture du rapport général du Commissaire aux Comptes sur l'exécution de sa mission et du rapport spécial sur les conventions visées à l'Article L.225-38 du Code de commerce.

Nous vous prions de bien vouloir adopter, par votre vote, le texte des résolutions qui vous est proposé et demeurons à votre entière disposition pour répondre à toute question que vous souhaiteriez nous poser.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

ANNEXE 1 - RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE, AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

Chers Actionnaires,

En application des dispositions de l'Article L.225-37 alinéa 6 du Code de commerce, nous avons établi le présent rapport.

Ce rapport rend compte de la non application par la société des codes de gouvernement d'entreprise (i), de la composition et des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration (ii) la procédure d'évaluation des conventions courantes (iii) du choix du mode de gouvernance (iv) des modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale (v) des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (vi) la dissociation, le cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général (vii) la limitation des pouvoirs du Directeur Général (viii) des principes et règles de détermination de la rémunération et des avantages de toutes natures accordés aux mandataires sociaux (ix) des informations sur la rémunération des mandataires sociaux (x) la rémunération à raison du mandat d'administrateur (xi) l'information sur les conventions réglementées (xii) tableau récapitulatif des augmentations accordées au

Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital (xiii) principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière (xiv).

Le Conseil d'Administration ayant décidé de ne pas se référer à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises, sont exposées dans ce rapport les raisons de ce choix, ainsi que les règles de contrôle interne retenues.

Ce rapport ne mentionne pas la politique de diversité appliquée aux membres du conseil car les seuils fixés par l'Article L.22-10-10 2° du Code de commerce ne sont pas atteints.

Le présent rapport a été approuvé par le Conseil d'Administration dans sa séance du 24 avril 2025.

Dans le souci de respecter ces dispositions relatives à la gouvernance d'entreprise, nous vous soumettons les informations suivantes :

1. CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ÉLABORÉ PAR LES ORGANISATIONS REPRÉSENTATIVES DES ENTREPRISES

(Article L.22-10-10 4° du Code de commerce)

La loi n°2008-649 du 3 juillet 2008 instaure une distinction selon que la Société se réfère ou non volontairement à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises.

Conformément aux dispositions de l'Article L.22-10-10 4° du Code de commerce, la société explique ci-après les raisons pour lesquelles, elle a décidé de ne pas se référer à un code de gouvernement d'entreprise (code AFEP-MEDEF ou MiddleNext) élaboré par les organisations représentatives des entreprises.

Notre Société ne se conformant pas à l'intégralité des recommandations des codes AFEP-MEDEF et MIDDLENEXT pour les raisons légitimes ci-après évoquées, a décidé conformément à ce que prévoit la loi elle-même de déclarer qu'elle ne se référera pas à l'un des deux codes.

L'activité de la Société se limitant au placement de sa trésorerie, la référence à un tel code est apparue de surcroît inadaptée à la Société. La Société ne dispose en effet ni des ramifications, ni l'organisation de la plupart des sociétés cotées en bourse. La structure restreinte des équipes facilite en outre la communication, le travail en commun et par suite, l'efficacité des mesures de contrôle interne.

La société se conforme aux exigences requises par la loi.

Néanmoins, l'effectif réduit des organes de direction facilite la mise en œuvre des orientations de la Société. La souplesse de la structure permet par exemple à chaque Administrateur d'obtenir facilement les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission – notamment celle de contrôle – et d'échanger sur ce point avec les autres Administrateurs et/ou cadres dirigeants de la Société.

2. COMPOSITION ET CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

(Article L.22-10-10 1° du Code de commerce)

2.1. La composition du Conseil d'Administration

Conformément aux dispositions de l'Article L.22-10-10 1° du Code de commerce, le présent rapport rend compte de la composition du Conseil d'Administration.

Votre Conseil d'Administration est composé de trois membres :

- Monsieur Ludovic DAUPHIN, Président du Conseil d'Administration et Administrateur,
- Monsieur Alain DUMENIL, Administrateur,
- Madame Laurence DUMENIL, Administrateur.

La durée du mandat des administrateurs est de six années (Article 14 des statuts)

Il est rappelé que la loi du 2011-103 du 27 janvier 2011 a imposé une représentation équilibrée des femmes et des hommes dans les conseils d'administration. L'Article L.22-10-3 du Code de commerce qui renvoie à l'Article L.225-18-1 dudit code prévoit que la composition du Conseil d'Administration doit respecter soit la règle de 40% soit celle de l'écart maximal de deux membres. La société compte 2 hommes sur les trois membres de son conseil. Elle respecte la règle de l'écart maximum de deux membres.

Aucun mandat d'administrateur n'arrivera à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Aucun mandat d'administrateur n'est arrivé à expiration lors de l'Assemblée Générale du 4 juin 2024.

La liste des autres fonctions et mandats exercés par vos Administrateurs figure au point n°11 du présent rapport.

Aucun membre de votre Conseil n'est actuellement élu parmi les salariés.

2.2. Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration

Missions

Votre Conseil d'Administration définit la stratégie de l'entreprise, désigne les dirigeants mandataires sociaux chargés de gérer l'entreprise dans le cadre de cette stratégie et choisit le mode d'organisation

(dissociation des fonctions de président et de directeur général ou unicité de ces fonctions), contrôle la gestion et veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés, à travers les comptes ou à l'occasion d'opérations importantes.

Organisation et opérations source de conflits d'intérêts

Le Commissaire aux Comptes est convoqué à la réunion du Conseil d'Administration qui arrête les comptes annuels et les comptes semestriels ainsi, que le cas échéant, à toute réunion du Conseil où sa présence serait jugée utile.

Les autres réunions se tiennent sans la présence du Commissaire aux Comptes mais en présence du dirigeant mandataire social exécutif de la société.

Les convocations sont faites par écrit dans un délai raisonnable. Nous vous rappelons que les dispositions de l'Article 16.2 des statuts prévoient que la convocation peut être verbale et sans délai, si tous les Administrateurs y consentent.

À titre d'exemple, vos Administrateurs et Commissaire aux Comptes ont été régulièrement convoqués par courrier électronique le 5 avril 2024 à participer au Conseil d'arrêté des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et le 16 septembre 2024 au Conseil d'arrêté des comptes semestriels au 30 juin 2024.

La programmation des dates du Conseil d'Administration est faite suffisamment tôt pour assurer une bonne et complète information des Administrateurs ; étant précisé que ces derniers disposent du droit de se faire communiquer toute information ou tout document nécessaire à l'accomplissement de leur mission.

À cet égard, le Président s'efforce de leur communiquer toutes informations ou documents nécessaires préalablement, pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions. De même, chaque fois qu'un membre du Conseil en fait la demande, le Président lui communique dans la mesure du possible les éléments qu'il désire recevoir.

C'est ainsi que le projet des comptes annuels a été transmis ou mis à disposition des Administrateurs huit jours avant la réunion du Conseil appelé à les

arrêter.

Les réunions se tiennent soit au siège social, soit par visioconférence conformément au règlement intérieur du 25 septembre 2019 modifié par le Conseil d'Administration du 30 avril 2020.

Le Conseil d'Administration s'est réuni deux fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Une séance s'est déroulée par voie téléphonique, ce en application du règlement intérieur adopté le 25 septembre 2019 et modifié le 30 avril 2020 par le Conseil d'Administration. Une deuxième séance s'est déroulée en présence des administrateurs.

Aucune réunion n'a été provoquée à l'initiative des Administrateurs.

Le conseil d'administration adopte une approche proactive en mettant en place des mécanismes, décrits ci-après, de détection, de prévention et de gestion des conflits d'intérêts afin de s'assurer de la transparence, et de l'indépendance pour éviter toute décision influencée par des intérêts personnels au détriment des actionnaires.

Opérations concernées :

- Toutes opérations liées aux acquisitions, ou encore réhabilitation de bien immobiliers, et plus généralement, toutes opérations en lien avec son objet social ;

Détection des conflits d'intérêt des administrateurs :

- Chaque administrateur doit faire part de ses intérêts personnels ;
- Absence d'obligation pour les administrateurs de détenir des actions dans le capital de la société ;
- Strict respect des procédures d'évaluation et de contrôle des conventions réglementées.

Analyse des transactions avec les parties liées :

- S'assurer que ces transactions sont réalisées à des conditions de marché et dans l'intérêt de la société.

Identification des situations à risque :

- Vérifier si un administrateur peut tirer un bénéfice personnel d'une décision du conseil.
- Analyser si des relations économiques, financières ou familiales influencent l'indépendance des administrateurs.

Le conseil d'administration constate en 2024 l'absence d'opération potentiellement, ou avérée, source de conflit d'intérêt.

2.3. Comité de Direction spécialisé contribuant à l'efficacité des travaux du Conseil

Composition

Le comité de Direction est constitué de Ludovic DAUPHIN, Président du Conseil d'Administration, de Florence SOUCEMARIANADIN, Directrice Générale, et d'au moins un Administrateur de la Société.

Missions (actuelles et futures)

Il a et/ou aura pour mission principale de procéder à l'examen :

- des comptes sociaux de la Société,
- des investissements (étude et analyse des investissements),
- des financements, (montant, taux et durée des emprunts),
- des arbitrages et des cessions,
- de la gestion administrative de la Société,
- de la communication financière,
- de la gestion financière et de la trésorerie,
- de la politique sociale (recrutements),
- du suivi des éventuelles procédures juridiques (contentieux).

Le cas échéant, certains collaborateurs, cadres ou conseils externes sont invités à participer aux séances ou peuvent y être entendus.

Le rôle du Comité de Direction est d'aider les membres du Conseil d'Administration. Il ne s'agit en aucun cas d'un organe suppléant le Conseil dans ses attributions.

Organisation

En période d'activité courante, le comité se réunit en tant que de besoin et au moins une fois par semestre selon un calendrier fixé par son Président en fonction des disponibilités et sur un ordre du jour préparé par le Président. Le rythme des réunions du Conseil sera plus soutenu lorsque l'activité de la Société ne sera plus limitée au seul placement de sa trésorerie.

À l'occasion de la réunion de ce comité, les différents services de la Société préparent des documents de synthèse et peuvent requérir l'inscription de tout point jugé utile à l'ordre du jour de ce dernier.

Dans ce cadre, le comité peut entendre les directions opérationnelles et recourir en tant que de besoin à des experts extérieurs.

Les projets d'acquisition d'actifs ou d'arbitrages sont systématiquement présentés au sein du

Comité de Direction qui décide de l'opportunité de ces opérations et de leur analyse et nomme, le cas échéant, un responsable de projet.

2.4. Comité d'audit

En application de l'Article L.821-68 4° du Code de commerce (création de l'ordonnance 2023 du 6 décembre 2023 Article 17), il est précisé qu'il n'a pas été mis en place de Comité d'audit spécifique, le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières étant assuré par le Conseil d'Administration.

2.5. Autres Comités

Compte tenu de la taille et des besoins de la Société, il n'a pas été, à ce jour, mis en place, de comité spécifique concernant la vie de l'entreprise et son activité (Comité des rémunérations, Comité de sélection ou de nomination).

3. PROCÉDURE D'ÉVALUATION DES CONVENTIONS COURANTES

Conformément à l'Article L22-10-10 6° du Code de commerce, le Conseil d'Administration décrit la procédure mis en place par la société le 30 avril 2020 en application de l'Article L.22-10-12 du Code de commerce. Cette procédure permet d'évaluer régulièrement les conventions libres (c'est-à-dire portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales) décrite ci-dessous :

Procédure d'évaluation et de contrôle des conventions dites « courantes » visées à l'Article L.225-39 du Code de commerce :

« *Lors de la conclusion, du renouvellement ou de la modification des transactions auxquelles la Société est partie, l'appréciation et l'identification par la Direction Financière de la notion d'opération courante et des conditions normales sont retenues au regard, notamment :*

- *de la conformité à l'objet social de la société,*
- *de l'importance juridique ou les conséquences économiques, voire la durée de la convention s'y rapportant,*
- *de l'activité de la société et de ses pratiques habituelles, la répétition et/ou l'habitude constituent une présomption du caractère courant mais ne sont pas à elles seules déterminantes,*

- *des conditions usuelles de place.*

Les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participent pas à son évaluation.

En cas de doute, la Direction Financière est autorisée à recourir à la consultation éventuelle du Commissaire aux Comptes de la société.

Le Conseil d'Administration procèdera à un examen annuel des conventions libres qui auront été conclues au cours du dernier exercice ou au cours d'exercices antérieurs mais dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice.

Dans le cadre de cet examen, le Conseil revoit notamment la qualification et, le cas échéant, procède au reclassement ou déclassement de toute convention avec des parties intéressées (en convention réglementée ou libre, selon le cas) au vu des critères de qualification décrits ci-dessus.

Les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participent pas à son évaluation. »

Cette procédure est mise en œuvre dès qu'un projet de conclusion, de renouvellement ou de modification d'une convention courante est signalé.

4. PROCÉDURE DES CONVENTIONS RÈGLEMENTÉES

Le Conseil d'Administration du 24 avril 2025 a approuvé la charte sur les conventions réglementées adoptée par la société.

Dans cette charte publié sur le site de la société, est décrite la procédure à appliquer pour qualifier une opération en convention réglementée :

PROCÉDURE D'IDENTIFICATION

- **Opérations juridiques concernées :** La procédure de qualification s'applique à la société Foncière 7 Investissement, et concerne toute modification, renouvellement y compris par tacite reconduction ou résiliation d'une convention conclue précédemment y compris lors d'un renouvellement, de la modification ou de la résiliation d'une convention initialement non soumise à la procédure de contrôle.
- **Information préalable :** La Direction Juridique du Groupe est préalablement informée d'un projet de convention susceptible de constituer une convention réglementée par L'information est fournie :

- par tout représentant de la direction de la Société au sein de laquelle la convention est négociée,
- par l'Intéressé, où
- par toute personne en interne en ayant connaissance.

- **Évaluation :** Il appartient à la Direction Juridique, avec le support éventuel de la Direction Financière, de se prononcer sur la qualification de la convention.

En cas de doute, l'avis du Commissaire aux Comptes pourra être requis.

La Société se réserve également la possibilité d'avoir recours à un expert indépendant. Cette expertise sera mentionnée dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes.

La personne directement ou indirectement intéressée ne peut pas participer à cette évaluation ce conformément aux dispositions de l'Article L.225-39, alinéa 2 du Code de commerce.

La Direction juridique analyse, au cas par cas, le caractère courant et normal de la convention envisagée au regard des éléments financiers, juridiques, économiques et circonstanciés, permettant d'apprécier l'équilibre général de la convention, qui doivent lui être communiqués à cet effet.

Au sein de la société Foncière 7 Investissement, bénéficient, par principe, d'une présomption de caractère courant les conventions suivantes dès lors qu'elles sont conclues à des conditions normales :

- les conventions de faible enjeu ;
- les conventions de détachement de personnel ;
- les transactions financières (prêts, avances, cautionnements, convention de gestion de trésorerie) ;
- les conventions de bail, et sous-bail, commercial ;
- les conventions de prestations de services ;
- les cessions ou acquisitions de créances ;
- intégration fiscale.

La liste ci-dessus est non limitative et a été établie sur la base des conventions conclues régulièrement au sein du Groupe à ce jour et a vocation à être complétée, le cas échéant.

Si, au terme de son évaluation, la Direction Juridique considère que la convention entre dans le champ d'application des conventions réglementées, la procédure de contrôle est mise en œuvre conformément aux dispositions légales.

► Autorisation préalable et motivé du conseil d'administration

Convocation du Conseil d'administration qui devra autoriser expressément la conclusion de la convention au regard de son intérêt pour la Société dont il devra justifier ;

La personne intéressée (directement ou indirectement) ne prend part ni aux délibérations ni au vote sur la convention.

Le Commissaire aux comptes est informé de l'existence de ladite convention et des motifs retenus par le Conseil d'administration au plus tard un mois à compter de la délibération du Conseil d'administration autorisant la conclusion de la convention et sous réserve qu'elle ait été effectivement conclue.

Le Commissaire aux comptes émet un rapport spécial qui est soumis au vote des actionnaires lors de l'approbation des comptes annuels. Les conventions conclues et autorisées, au cours d'exercices antérieurs, dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice, examinées

chaque année par le Conseil d'Administration, sont également communiquées aux commissaires aux comptes pour les besoins de l'établissement de ce rapport spécial.

Il est précisé que le Commissaires aux Comptes n'apprécie ni l'opportunité ni l'utilité de la convention.

► Revue annuelle par le Conseil d'Administration

Conformément aux dispositions de l'Article L. 225-39 alinéa 2 du Code de commerce, le Conseil d'Administration évalue, une fois par an, la mise en œuvre de la présente procédure de détermination et d'évaluation des conventions courantes, ainsi que les conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Cette revue peut conduire le Conseil d'administration à reconsiderer la qualification d'une convention.

Le ou les administrateurs intéressés ne participent pas aux délibérations.

► Approbation *a posteriori* par l'Assemblée Générale

Toute convention réglementée nouvelle est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice au cours duquel elle a été conclue.

Elle peut être soumise à une Assemblée Générale tenue antérieurement dès lors que le Commissaire aux comptes a eu la possibilité d'examiner la convention et de remettre leur rapport spécial dans les délais prévus par la réglementation en vigueur pour l'information des actionnaires.

Dans le cadre de ce vote, la personne intéressée ne participe pas au vote, ses actions sont exclues du calcul de la majorité, mais sont prises en compte dans le calcul du quorum.

► Information et reporting

Publication sur le site internet de la Société :

Par application des dispositions de l'Article L. 225-40-2 du Code de commerce, les informations sur les conventions réglementées sont publiées sur le site internet de la Société au plus tard au moment de sa conclusion.

Sont indiquées dans la publication : le nom ou la dénomination de la personne directement ou indirectement intéressée, la nature de sa relation

avec la Société, la date, et les conditions financières de la convention. La publication contient également toute autre information nécessaire pour évaluer l'intérêt de la convention pour la société et les actionnaires, y compris minoritaires, qui n'y sont pas directement ou indirectement intéressés. Ces informations comportent notamment l'objet de la convention et l'indication du rapport entre son prix pour la société et le dernier bénéfice annuel de celle-ci.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

La description, et la mise en œuvre de la présente procédure ainsi que ses conclusions, sont mentionnées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise, intégré dans le rapport de gestion annuel, et mis en ligne sur le site de la Société.

Par ailleurs, un lien est fait dans les notes annexes aux comptes consolidés relatives aux parties liées avec l'information présentée au titre des conventions réglementées.

5. INFORMATIONS SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Article L.225-37-4 2° du Code de commerce)

En application de l'Article L.225-37-4 2° du Code de commerce, nous vous précisons qu'au cours de l'exercice écoulé, aucune nouvelle convention n'est intervenue directement ou par personne interposée, entre, d'une part l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de la Société et, d'autre part, une société contrôlée par la société au sens de l'Article L.233-3 du Code de commerce.

La convention concernant la mise à disposition de locaux, à titre gratuit, par la société SOCIETE CIVILE CHARRON, (410 384 879 RCS Paris) déjà approuvée en Assemblée Générale par les actionnaires s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Le rapport spécial du commissaire aux comptes prévu au troisième alinéa de l'Article L.225-40 du Code de commerce annexé au présent rapport fait état de la poursuite de cette convention.

Pour mémoire, la convention d'avance en compte courant datant de 2021 et liant la Société et son actionnaire, la société INGEFIN, est considérée comme une convention courante car conclue à des conditions normales de marché (cf. 3.. Procédures d'évaluation des conventions courantes). En effet, l'avance est rémunérée au taux €STR (ESTER) augmenté d'une marge de 1 %. La convention n'a donc pas été soumise à l'autorisation préalable du conseil d'administration en application de l'article 225-38 du code de commerce.

6. CHOIX DU MODE DE GOUVERNANCE

(Article L.225-37-4 4° du Code de commerce)

Le Conseil d'Administration du 1er décembre 2018 a modifié le mode d'exercice de la Direction Générale en dissociant les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

Cette modification a fait l'objet d'un dépôt au greffe du tribunal de commerce de Paris. (Dépôt n°2019R011533 du 30/01/2019)

Le Conseil d'Administration du 16 juin 2022 a décidé de maintenir l'option pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

L'extrait du procès-verbal a fait l'objet d'un dépôt au greffe du tribunal de commerce de Paris (Dépôt n°2023R008066 du 18/01/2023).

Madame Florence SOUCEMARIANADIN est directrice générale de la société depuis le 20 octobre 2021.

Les fonctions et les mandats exercés par la directrice générale sont indiqués au point 11 du présent rapport.

7. MODALITÉS PARTICULIÈRES DE LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conformément aux dispositions de l'Article L.22-10-10 5° du Code de commerce, le présent rapport indique que les modalités de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale sont contenues aux Articles 21 à 28 des statuts de la Société. (voir Articles ci-dessous)

► Article 21 – Assemblées Générales

Les assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions fixées par la loi.

Les décisions collectives des actionnaires sont prises en assemblées générales ordinaires, extraordinaires ou spéciales selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur toute modification des droits des actions de cette catégorie. Ces assemblées sont convoquées et délibèrent dans les mêmes conditions que les assemblées générales extraordinaires.

Les délibérations des assemblées générales obligent tous les actionnaires.

► Article 22 – Convocation et lieu de réunion des Assemblées Générales

Les assemblées générales sont convoquées soit par le Conseil d'Administration, soit par le Commissaire aux Comptes, soit par un mandataire désigné en justice dans les conditions prévues par la loi.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil d'Administration peut décider que les actionnaires pourront participer et voter à toute Assemblée par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication permettant leur identification dans les conditions légales et réglementaires.

La convocation est effectuée quinze jours avant la date de l'assemblée soit par insertion d'un avis dans un journal d'annonces légales du département du lieu du siège social, soit par lettre simple ou recommandée adressée à chaque actionnaire. Dans le premier cas, chacun d'eux doit être également convoqué par lettre simple ou, sur sa demande et à ses frais, par lettre recommandée.

Lorsque l'assemblée n'a pu délibérer faute de réunir le quorum requis, la deuxième assemblée et, le cas échéant, la deuxième assemblée prorogée, sont convoquées dix jours au moins à l'avance dans les mêmes formes que la première assemblée. L'avis ou les lettres de convocation de cette deuxième assemblée reproduisent la date et

l'ordre du jour de la première. En cas d'ajournement de l'assemblée par décision de justice, le juge peut fixer un délai différent.

Les avis et lettres de convocation doivent mentionner les indications prévues par la loi.

► Article 23- Ordre du jour

L'ordre du jour des assemblées générales est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires ont la faculté de requérir l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour des assemblées dans les conditions légales et réglementaires.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas à l'ordre du jour. Elle peut cependant en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil d'Administration et procéder à leur remplacement.

► Article 24 – Accès aux Assemblées – Pouvoirs

Tout actionnaire peut participer personnellement ou voter par correspondance ou à distance aux assemblées, sur justification de son identité et de l'inscription en compte des titres au deuxième jour ouvré précédent l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité. L'inscription dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité est constatée par une attestation de participation délivrée par ce dernier dans les délais et conditions prévus par la réglementation en vigueur.

Les actionnaires peuvent, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, adresser leur formulaire de vote par procuration ou à distance concernant toutes les assemblées générales ou spéciales, soit sous forme papier, soit, sur décision du conseil d'administration publiée dans l'avis préalable de convocation et l'avis de convocation, par transmission électronique. La signature électronique de cette formule prend la forme, sur décision préalable du conseil d'administration, d'un procédé fiable d'identification.

Pour être retenu, tout formulaire de vote par procuration ou à distance doit avoir été reçu effectivement au siège social de la société ou au lieu fixé par les avis de convocation au plus tard trois jours avant la date de réunion de l'Assemblée

Générale. Ce délai peut être abrégé par décision du conseil d'administration. Les instructions données par voie électronique comportant procuration ou pouvoir peuvent être reçues par la société dans les conditions et délais fixés par la réglementation en vigueur.

► Article 25 – Droit de communication des Actionnaires

Tout actionnaire a le droit d'obtenir communication des documents nécessaires pour lui permettre de statuer en toute connaissance de cause sur la gestion et la marche de la Société.

La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou mise à disposition sont déterminées par la loi et les règlements.

► Article 26 – Feuille de présence – Bureau – Procès-verbaux

Une 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 le bureau de l'Assemblée.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou par l'administrateur le plus ancien présent à l'assemblée. A défaut, l'Assemblée désigne elle-même 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 procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

► Article 27 – Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire prend toutes les décisions qui ne modifient pas les statuts.

Elle est réunie au moins une fois par an, dans les délais légaux et réglementaires en vigueur, pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Elle ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix exprimées.

► Article 28 - Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions ; elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

Elle ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le tiers et, sur deuxième convocation, le quart des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des voix exprimées.

8. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

(Article L.22-10-11 du Code de commerce)

1. Structure du capital de la Société

Le capital social est fixé à la somme de 1 120 000 euros.

Il est divisé en 1 600 000 actions ordinaires entièrement libérées.

2. Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou les clauses des conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'Article L.233-11 du Code de commerce

Néant.

3. Participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des Articles L.233-7 et L.233-12 du Code de commerce

Cf. point 9.1 du rapport de gestion.

4. Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci

Néant.

5. Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

6. Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

La Société n'a connaissance d'aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.

7. Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

En cours de vie sociale, les Administrateurs sont nommés ou renouvelés par l'Assemblée Générale ordinaire. Toutefois, en cas de fusion, des nominations d'Administrateurs peuvent être effectuées par l'Assemblée Générale extraordinaire statuant sur l'opération. La durée des fonctions des Administrateurs est de six (6) années. Ces fonctions prennent fin à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat de l'Administrateur intéressé. Les Administrateurs sont rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale ordinaire.

Nul ne peut être nommé Administrateur si, ayant dépassé l'âge de quatre-vingts (80) ans, sa nomination a pour effet de porter à plus d'un tiers des membres du Conseil le nombre d'Administrateurs ayant dépassé cet âge. Les Administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales.

En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges d'Administrateurs, le Conseil d'Administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire en vue de compléter l'effectif du

Conseil. Ces nominations doivent intervenir obligatoirement dans les trois mois de la vacance, lorsque le nombre des Administrateurs est devenu inférieur au minimum statutaire, sans toutefois être inférieur au minimum légal.

Les nominations provisoires ainsi effectuées par le Conseil sont soumises à ratification de la plus prochaine Assemblée Générale ordinaire. Lorsque le nombre d'Administrateurs devient inférieur au minimum légal, les Administrateurs restant en fonctions doivent convoquer immédiatement l'assemblée ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil. L'Administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Un salarié de la Société ne peut être nommé Administrateur que si son contrat correspond à un emploi effectif.

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

8. Pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier l'émission ou le rachat d'actions

Cf. points 19, 20 et 21 du présent rapport.

9. Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts

Néant.

10. Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange

Néant.

9. DISSOCIATION/CUMUL DES FONCTIONS DE PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Il est précisé que, depuis le Conseil d'Administration en date du 30 novembre 2018, les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général sont désormais dissociées.

Cette organisation a été confirmée lors de la réunion du Conseil d'Administration en date du

16 juin 2022, séance du Conseil au cours de laquelle Monsieur Ludovic DAUPHIN a été renouvelé en qualité de Président du Conseil d'Administration.

Au cours de cette même séance, le mandat de Directrice Générale de Madame Florence SOUCEMARIANADIN a également été renouvelé.

10. LIMITATION DES POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

(Article L.22-10-10 3° du Code de commerce)

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux Assemblées d'actionnaires ainsi qu'au Conseil d'Administration.

Au cours de l'exercice 2024, aucune limitation n'a été apportée par le Conseil aux pouvoirs de la Directrice Générale.

11. INFORMATION SUR LES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX AU COURS DE L'EXERCICE

(Article L.225-37-4 1° du Code de commerce)

Nom et Prénom ou dénomination sociale des mandataires	Mandat dans la Société	Date de nomination	Date de fin de mandat	Autre(s) fonction(s) dans la Société	Mandats et/ou fonctions dans une autre Société
M. Alain DUMENIL	Administrateur	24/02/2012 renouvelé le 18/06/2015 et le 29/06/2021	AGOA statuant sur les comptes clos au 31/12/2026	Néant.	Cf. liste ci-après
Mme Laurence DUMENIL	Administrateur	19/09/2014 Mandat renouvelé le 11/06/2020	AGOA statuant sur les comptes clos au 31/12/2025	Néant.	Cf. liste ci-après
M. Ludovic DAUPHIN	Administrateur	À compter du 11/06/2020 (cooptation). Mandat renouvelé le 16/06/2022	AGOA statuant sur les comptes clos au 31/12/2027	Président du Conseil d'Administration à compter du 11/06/2020	Cf. liste ci-après
Mme Florence SOUCEMARIANADIN	Directrice Générale	À compter du 20/10/2021 mandat renouvelé le 16/06/2022	AGOA statuant sur les comptes clos le 31/12/2027	Néant.	Cf. liste ci-après

Aucun membre du Conseil d'Administration n'atteint la limite d'âge de 80 ans fixée par l'Article 14 des statuts de la Société.

Nous vous dressons à présent la liste des autres mandats exercés par les mandataires sociaux de notre Société au cours de l'exercice 2024, en application des dispositions de l'Article L.225-37-4 1° du Code de commerce :

Monsieur Alain DUMENIL, Administrateur de votre Société a exercé, pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2024, les fonctions suivantes :

Président du Conseil d'Administration des sociétés : Acanthe Développement, Smalto et AD Immobiliare Italia S.r.l.

Directeur Général de la société : Acanthe Développement.

Administrateur des sociétés : Acanthe Développement ; Ardor Capital S.A. ; Ardor Investment S.A. ; Cadanor S.A. ; Dual Holding SA. MyHotelMatch, Gepar Holding AG, Smalto, Zenessa SA.

Administrateur et Président de la société : Publications de l'économie et de la finance AEF SA.

Administrateur Délégué des sociétés : Alliance Développement Capital SIIC (ADC SIIC) ; Design et Création ; Ingéfin ; Védran.

Gérant des sociétés : Editions de l'Herne ; GFA du Haut Béchignol ; Padir ; Société Civile Mobilière et Immobilière « JEF » ; Valor ; Société Civile d'exploitation agricole de la propriété des longchamps.

Madame Laurence DUMENIL, Administrateur de votre Société a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2024 les fonctions suivantes :

Administrateur des sociétés : Acanthe Developpement ; Ardor Capital S.A. ; Ardor Investment S.A. ; Dual Holding SA ; FIP P ; Smalto, Zenessa SA ; Alliance Developpement Capital SIIC (ADC SIIC) et Ci Com.

Directeur de la société : AD immobiliare Italia S.r.l..

Monsieur Ludovic DAUPHIN, Président du Conseil d'Administration et Administrateur de votre société a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2024 les fonctions suivantes :

Président des sociétés : Bassano Développement ; Cédriane ; Kerry ; Moncey Conseils.

Directeur Général de la société : Smalto.

Directeur Général Délégué des sociétés : Acanthe Développement ; France Tourisme Immobilier et FIPP.

Administrateur des sociétés : France Tourisme Immobilier, Smalto et FIPP du 21 décembre 2018 au 2 décembre 2024.

Gérant des sociétés : Lipo ; SCI Le Brevent ; Société Civile Charron ; Surbak ; SCI Briaulx et SCI Briham.

Directeur de l'établissement stable en France de la société belge : Alliance Développement Capital SIIC (ADC SIIC).

Représentant permanent de la société Acanthe Développement gérante de la société Vénus.

Madame Florence SOUCEMARIANADIN, Directrice Générale

12. POLITIQUE DES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE ACCORDÉS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Nous vous rappelons que la société n'a pas mis en place de comité de rémunération.

Conformément à l'Article R.22-10-14 I du Code de commerce, nous vous présentons les informations suivantes relatives à l'ensemble des mandataires sociaux.

12.1. Principes collectifs de rémunération

Le conseil d'administration a défini la politique actuelle de rémunération collective, prenant en compte la performance des dirigeants et contribuant ainsi à sa pérennité et à sa stratégie commerciale sur les bases suivantes :

- Maîtrise des coûts de fonctionnement ;
- Absence de rémunération variable ;
- Rémunération exceptionnelle éventuelle.

L'attribution éventuelle d'une rémunération exceptionnelle par le conseil d'administration aux administrateurs et ou au Directeur Général est basée sur les éléments suivants :

Cessions ou acquisition de biens immobiliers selon la complexité du dossier.

À ce jour, les dirigeants ne sont pas rémunérés. Toutefois, et le cas échéant, la rémunération des dirigeants ne reposera pas sur des critères de performance prédéfinis. Elle serait régulièrement réévaluée par le conseil d'administration pour s'assurer de son adéquation avec les besoins de l'entreprise et les attentes des parties prenantes. La politique de rémunération des dirigeants reposera principalement sur la reconnaissance de leurs compétences, expériences et responsabilités dans la gestion et le développement de la société. Elle viserait à garantir l'attractivité et la rétention des talents clés dans un environnement concurrentiel. Pour cette raison, la société privilégierait une politique de rémunération axée sur la stabilité managériale afin d'assurer la

continuité de la gouvernance et de la vision stratégique, indépendamment des variations de performance à court terme.

Le Conseil d'Administration estime que la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société est conforme à l'intérêt social de la Société. (Article L.22-10-8 du Code de commerce)

Cette politique est établie en considération de la taille de la Société et de son nombre de salariés. Elle prend en compte l'exhaustivité des composantes de la rémunération et des autres avantages octroyés le cas échéant dans l'appréciation globale de la rétribution des dirigeants mandataires sociaux.

La rémunération des Administrateurs est attribuée en raison de leur mandat.

La politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société a été déterminée par le Conseil d'Administration. Elle est examinée sur une base annuelle par le Conseil (détermination de la rémunération des membres du Conseil, du Président du Conseil d'Administration, de la Directrice Générale et proposition pour la détermination de la rémunération globale des membres du Conseil d'Administration). Toutes les mesures permettant d'éviter ou de gérer les conflits d'intérêts sont et seront prises en fonction des cas échéants.

Ainsi, conformément à l'article R. 22-10-14 2° du Code de commerce, la politique de rémunération est conçue de manière à prévenir les situations de conflits d'intérêts. À cette fin :

- les personnes concernées ne participent pas aux délibérations ou aux décisions les concernant ;

- Si nécessaire des comparaisons de marché peuvent s'appuyer, le cas échéant, sur des études externes indépendantes ;
- l'ensemble de la politique est soumis à l'approbation de l'assemblée générale des

actionnaires (vote ex ante), garantissant ainsi une transparence et un contrôle effectif.

Par ailleurs, la Société a fait le choix de ne pas intégrer de composante de rémunération variable dans la politique de rémunération de ses mandataires sociaux. Cette décision s'inscrit dans une démarche de prudence et de simplicité, visant notamment à prévenir les conflits d'intérêts, conformément aux exigences de l'article L. 22-10-14 du Code de commerce. En l'absence de mécanisme de rémunération indexé sur des critères financiers ou boursiers, aucun intérêt personnel ne peut interférer avec l'exercice des fonctions de direction dans le respect de l'intérêt social. Ce choix est également cohérent avec la structure et les objectifs à long terme de la Société.

Ces mesures permettent d'assurer que la rémunération des dirigeants est décidée dans des conditions d'indépendance, d'équité et de conformité aux intérêts de la Société et de ses actionnaires.

La rémunération du Président du Conseil d'Administration, de la Directrice Générale et des membres du Conseil d'Administration comprend trois éléments principaux (Article R.22-10-14 II 1° du Code de commerce):

Rémunération fixe

Actuellement, les membres du Conseil d'Administration ne bénéficient pas d'une rémunération fixe annuelle. Toutefois, une rémunération fixe des membres du Conseil peut être décidée sur une base individuelle par le Conseil d'Administration en fonction des responsabilités exercées. Une révision annuelle peut être proposée par le Conseil d'Administration au cours de l'exercice concerné.

Le Président du Conseil d'Administration et la Directrice Générale ne perçoivent pas de rémunération fixe. Mais le Conseil d'Administration peut leur octroyer une rémunération fixe.

Rémunération variable annuelle

Les membres du Conseil d'Administration, le Président du Conseil d'Administration et la Directrice Générale ne bénéficient pas d'une rémunération variable annuelle.

Rémunérations exceptionnelles

Le Conseil d'Administration peut décider de l'attribution à un ou plusieurs membres du Conseil et aux dirigeants mandataires sociaux, de rémunérations exceptionnelles, notamment à

l'occasion d'opérations particulières réalisées par la Société (cessions ou acquisitions d'immeubles).

Ainsi, depuis l'année 2018, aucune rémunération variable, annuelle ou exceptionnelle, n'a été versée avant d'obtenir l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires.

Attribution d'actions gratuites

Le Conseil d'Administration se réserve le droit et pourrait accorder aux membres du Conseil le bénéfice d'attribuer des actions gratuites.

Autres avantages de toute nature

Le Conseil d'Administration se réserve le droit et pourrait accorder aux membres du Conseil le bénéfice d'un véhicule de fonction.

Rémunération des administrateurs (Article R.22-10-14 5° du Code de commerce)

Sur proposition du Conseil d'Administration, l'enveloppe globale de la rémunération des administrateurs est déterminée par l'Assemblée Générale des actionnaires. Sa répartition est ensuite fixée par le Conseil d'Administration selon différents critères. Tout d'abord, l'assiduité aux différentes séances du conseil et des comités est naturellement prise en considération. Par ailleurs, il est également tenu compte de leur niveau de responsabilité et du temps consacré à leurs fonctions. Les rémunérations au titre du mandat sont également attribuées au regard des travaux effectués par les administrateurs au sein du comité du direction.

La rémunération repose également sur des critères objectifs liés à leur engagement à long terme dans l'entreprise et aux responsabilités supplémentaires qu'ils assument. Ces responsabilités incluent leur exposition aux risques financiers et stratégiques, nécessitant une vigilance accrue dans les décisions structurantes de la société, ainsi qu'une expertise particulière dans un domaine immobilier et financier pour la société. Cela implique également leur participation à des réunions informelles et des consultations stratégiques.

Nous vous rappelons que la société n'a pas mis en place de comité d'audit. Les rémunérations au titre du mandat ne peuvent donc pas être attribuées au regard des travaux effectués au sein du comité d'audit.

Nomination d'un nouveau mandataire social

De façon générale, les composantes de rémunération ainsi que sa structure décrite dans cette politique de rémunération s'appliqueront également à tout nouveau dirigeant mandataire social qui serait

nommé durant la période d'application de cette politique, prenant en compte son périmètre de responsabilité et son expérience professionnelle. Ce principe s'appliquera également aux autres avantages offerts aux dirigeants mandataires sociaux, le cas échéant.

Ainsi, il appartiendra au Conseil d'Administration de déterminer la rémunération fixe correspondant à ces caractéristiques, en cohérence avec celle des dirigeants mandataires sociaux actuels et les pratiques des sociétés opérant dans un même secteur.

Renouvellement de mandat d'un mandataire social (Article R.22-10-14 7° du Code de commerce)

La politique de rémunération qui sera appliquée aux mandataires sociaux dont le mandat sera renouvelé sera celle votée par l'Assemblée Générale des actionnaires pour l'exercice en cours.

12.2. Éléments individuels de rémunération

Nous vous précisons les éléments composant la rémunération totale, et les avantages de toute nature, tels qu'indiqués à l'Article L.22-10-8 pour le Président du Conseil d'Administration, pour la Directrice Générale et les administrateurs.

Nous vous rappelons, en effet, que le Conseil d'Administration en date du 10 novembre 2018 a décidé d'opter pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, dissociation desdites fonctions réitérée lors de la séance de votre Conseil d'Administration en date du 16 juin 2022.

- Le Président du Conseil d'Administration ne perçoit aucune rémunération, ni rémunération de l'activité, ni rémunération variable annuelle ou pluriannuelle ou exceptionnelle, ni avantage en nature ou autre. Il ne lui est pas attribué d'options de souscription ou d'achat d'actions, ni d'actions gratuites. Il n'a perçu aucune rémunération, indemnité ou avantage à raison de sa prise de fonction. Il ne perçoit aucun élément de rémunération ou avantage au titre de conventions conclues, directement ou par personne interposée, avec la Société, toute société contrôlée ou la contrôlant.

Le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels est conditionné par l'approbation de l'Assemblée Générale ordinaire des éléments de rémunérations de la personne concernée.

- La Directrice Générale ne perçoit actuellement aucune rémunération fixe mais cette situation pourrait évoluer sur décision ultérieure du Conseil.

Elle a droit au remboursement, sur justification, de ses frais de représentation et de déplacement.

La Directrice Générale ne perçoit pas de rémunération variable annuelle ou pluriannuelle ou exceptionnelle, ni avantage en nature ou autre. Il ne lui est pas attribué d'options de souscription ou d'achat d'actions, ni d'actions gratuites. Elle n'a perçu aucune rémunération, indemnité ou avantage à raison de sa prise de fonction. Elle ne perçoit aucun élément de rémunération ou avantage au titre de conventions conclues, directement ou par personne interposée, avec la Société, toute société contrôlée ou la contrôlant.

Le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels est conditionné par l'approbation de l'Assemblée Générale ordinaire des éléments de rémunérations de la personne concernée.

Politique de rémunération soumise au vote de l'assemblée

Conformément aux dispositions de l'Article L.22-10-8 II du Code de commerce, le Conseil d'Administration soumet à l'approbation de l'Assemblée Générale la politique de rémunération des mandataires sociaux, (Président du Conseil d'Administration, Directrice Générale et des Administrateurs) en raison de l'exercice de leur mandat pour l'année 2025.

Dans ce cadre, la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux et des administrateurs présentée ci-dessus a été définie par le Conseil d'Administration.

Cette politique sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires dans les conditions prévues aux Articles L.225-98 et L.22-10-32 du Code de commerce, lors de l'assemblée qui se tiendra en 2025.

Dans le cas où l'Assemblée Générale n'approvera pas le projet de résolution et qu'elle a précédemment approuvé une politique de rémunération (politique de rémunération pour l'exercice 2024), celle-ci continuera de s'appliquer et le Conseil d'Administration soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale des actionnaires, dans les conditions prévues aux Articles L.225-98 et L.22-10-32 du Code de commerce, un projet de résolution présentant une politique de rémunération révisée.

Nous vous proposons de vous prononcer sur la politique de rémunération des Administrateurs, du

Président du Conseil d'Administration et de la Directrice Générale dans les termes suivants :

- S'agissant des Administrateurs :

« L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'Article L225-37 alinéa 6 du Code de commerce présenté à l'annexe 1 du rapport financier, approuve en application de l'Article L.22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération des administrateurs présentée au paragraphe 12 du rapport précité. »

- S'agissant du Président du Conseil d'Administration :

« L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'Article L225-37 alinéa 6 du Code de commerce présenté à l'annexe 1 du rapport financier approuve en application de l'Article L.22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration présentée au paragraphe 12 du rapport précité. »

- S'agissant du Directeur Général :

« L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'Article L225-37 alinéa 6 du Code de commerce présenté à l'annexe 1 du rapport financier approuve en application de l'Article L.22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération de la Directrice Générale présentée au paragraphe 12 du rapport précité. »

En application de l'Article L.22-10-34 I du Code de commerce, les montants résultant de la mise en œuvre de cette politique seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2025. Nous vous proposons d'approuver la politique de rémunération telle que présentée dans ce rapport et qui sera appliquée pour les rémunérations perçues au titre de l'exercice 2025.

Conformément aux dispositions de l'Article L.22-10-9 8° du Code de commerce, nous vous rappelons que les dirigeants et les administrateurs ne sont pas rémunérés, ce qui contribue aux performances à long terme de la société. La politique de rémunération adoptée par le Conseil d'Administration a été respectée.

Fixation de l'enveloppe de rémunération des Administrateurs pour l'exercice 2025

Nous vous proposons de ne pas verser de rémunération à vos administrateurs au titre de l'exercice en cours.

Répartition de la rémunération approuvée par l'Assemblée Générale 4 juin 2024

Nous vous informons qu'aucun jeton de présence n'a été versé à vos administrateurs durant l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Dans le cas où l'Assemblée Générale déterminera la rémunération des administrateurs, le Conseil d'Administration répartira les jetons de présence en fonction des critères indiqués au paragraphe « Rémunération des Administrateurs » (Article R.22-10-14 5° du Code de commerce) du présent rapport.

13. RÉMUNÉRATION À RAISON DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR (EX JETONS DE PRÉSENCE)

Nous vous informons qu'aucune rémunération n'a été versée à vos administrateurs durant l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Nous vous proposons de ne pas verser de rémunération à raison de leur mandat à vos Administrateurs au titre de l'exercice en cours.

14. INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES VERSÉS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

(Article L.22-10-9 du Code de commerce)

En application des dispositions de l'Article L.22-10-9 du Code de commerce, nous vous rendons compte de la rémunération totale et des avantages de toutes natures versés durant l'exercice à chaque mandataire social par la Société, les sociétés qu'elle contrôle et la société qui la contrôle.

Vous trouverez ci-après le détail des rémunérations et avantages de toute nature, versés durant l'exercice 2024 à chacun des mandataires sociaux de la Société :

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

Madame Florence Soucémaranadin Directrice Générale à compter du 20 octobre 2021	Exercice 2023	Exercice 2024
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	0
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
Total	0	0

Tableau récapitulatif des rémunérations brutes (avant prélèvements sociaux) de chaque dirigeant mandataire social

Il n'y a pas de salaire variable. La proportion en est donc de 100 % de salaires fixes et de 0 % de salaires variables.

M. Ludovic DAUPHIN Président du Conseil d'Administration et Administrateur à compter du 11 juin 2020	Montants au titre de l'exercice 2023		Montants au titre de l'exercice 2024	
	Attribués	Versés	Attribués	Versés
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable annuelle	0	0	0	0
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Rémunération à raison du mandat d'Administrateur	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
Total	0	0	0	0

Madame Florence Soucémaranadin, Directrice Générale à compter du 20 octobre 2021	Montants au titre de l'exercice 2023		Montants au titre de l'exercice 2024	
	Attribués	Versés	Attribués	Versés
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable annuelle	0	0	0	0
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Rémunération à raison du mandat d'Administrateur	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
Total	0	0	0	0

Tableau sur les rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Membres du Conseil	Montants versés en 2023	Montants versés en 2024
M. Alain DUMENIL		
Rémunération à raison du mandat d'Administrateur	0	0
Autres rémunérations	0	0
Total	0	0
Mme Laurence DUMENIL		
Rémunération à raison du mandat d'Administrateur	0	0
Autres rémunérations	0	0
Total	0	0
M. Ludovic DAUPHIN		
Rémunération à raison du mandat d'Administrateur	0	0
Autres rémunérations	0	0
Total	0	0

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par la Société et par toute société du Groupe

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Néant.						

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Néant.			

Actions de performance attribuées à chaque mandataire social par la Société et par toute société du Groupe

Actions de performance attribuées par l'Assemblée Générale des actionnaires durant l'exercice à chaque mandataire social par la Société	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Néant.						

Actions de performance attribuées devenues disponibles pour chaque mandataire social

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Néant.			

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions

Information sur les options de souscription ou d'achat	Plan 1	Plan 2
Date d'assemblée		
Date du Conseil d'Administration		
Nombre de total d'actions pouvant être souscrites ou achetées, dont le nombre pouvant être souscrites ou achetées par :	Néant.	Néant.
- Point de départ d'exercice des options		
- Date d'expiration		
- Prix de souscription ou d'achat		
- Modalités d'exercice (lorsque le plan comporte plusieurs tranches)		
- Nombre cumulé d'options de souscription ou d'achat actions annulées ou caduques		
- Options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice		

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux 10 premiers salariés non-mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers

	Nombre total d'options attribuées / d'actions souscrites ou achetées	Prix moyen pondéré
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	Néant.	
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)	Néant.	

Historique des attributions d'actions de performance

Information sur les actions de performance attribuées	Plan n°1	Plan n°2
Date d'assemblée		
Date du Conseil d'Administration		
Nombre de total d'actions de performance attribuées, dont le nombre attribué à :	Néant.	Néant.
- Date d'acquisition des actions		
- Date de fin de période de conservation		
- Nombre d'actions souscrites		
- Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques		
- Actions de performance attribuées restantes en fin d'exercice		

Tableau 11

Dirigeants et mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
M. Alain DUMENIL, Administrateur		X		X		X		X
Mme Laurence DUMENIL, Administrateur		X		X		X		X
M. Ludovic DAUPHIN, Administrateur et Président du Conseil d'Administration à compter du 11 juin 2020		X		X		X		X
Madame Florence Soucémarianandin, Directrice Générale à compter du 20 octobre 2021		X		X		X		X

Tableau d'évolution annuelle des rémunérations et de performances de la société

Les ratios ne sont pas applicables sur la période en raison de l'absence de salarié non dirigeant

	Exercice 2024	Exercice 2023	Exercice 2022	Exercice 2021	Exercice 2020
1 - Rémunération globale allouée par l'Assemblée Générale aux membres du Conseil d'Administration et répartie par le Conseil d'Administration					
Alain DUMENIL	0	0	0	0	0
Laurence DUMENIL	0	0	0	0	0
Paule FRATACCI	N/A	N/A	N/A	0	0
Audrey SOTO	N/A/	N/A	N/A	0	N/A
2 - Rémunération du Président du Conseil d'Administration					
Richard LONSDALE-HANDS	N/A	N/A	N/A	N/A	0
Ludovic DAUPHIN	0	0	0	0	0
3 - Rémunération du Directeur Général					
Audrey SOTO	N/A	N/A	N/A-	14 469	18 000
Florence Soucémariandin	0	0	0	0	N/A
4 - Performance de la société					
Résultat d'exploitation en K€	-51	-49	-43	-72	-72
Résultat net en K€	-50	106	-144	-28	-107
5 - Rémunération moyenne et médiane sur une base équivalent temps plein des salariés du groupe hors dirigeants					
Montant annuel moyen	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Montant annuel médian	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
6 - Ratios RMO et RME					
Ratio RMO					
Richard LONSDALE-HANDS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Ludovic DAUPHIN	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Audrey SOTO	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Florence SOUCEMARIANADIN	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Ratio RME					
Richard LONSDALE-HANDS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Ludovic DAUPHIN	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Audrey SOTO	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Florence SOUCEMARIANADIN	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

La société n'a pas de salarié hormis ses dirigeants.

Conformément aux dispositions de l'Article L.22-10-9 9° du Code de commerce, nous vous indiquons ci-dessous, la manière dont le vote de la dernière Assemblée Générale ordinaire prévue au I de l'Article L.22-10-34 a été pris en compte.

L'Assemblée Générale du 4 juin 2024 a approuvé à l'unanimité des voix de l'actionnaire représenté les informations sur la rémunération des mandataires sociaux mentionnées au I de l'Article L.22-10-9 du Code de commerce.

Lors de l'Assemblée Générale du 4 juin 2024, l'actionnaire représenté a approuvé la rémunération et les avantages de toute nature versés ou attribués à la Directrice Générale.

En application de l'Article L.22-10-34 I du Code de commerce, nous vous demandons de statuer sur le projet de résolution portant sur les informations indiquées au paragraphe 14.

15. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS ACCORDÉES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS DE VALIDITÉ
 (Article L.225-37-4 4° du Code de commerce)

Vous trouverez ci-dessous un tableau récapitulatif des délégations de compétences conférées par l'Assemblée Générale du 4 juin 2024 au Conseil d'Administration actuellement en cours de validité.

<i>En euros</i>	Date de l'AGOAE	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Augmentation(s) réalisée(s) les années précédentes	Augmentation(s) réalisée(s) au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'établissement du présent tableau
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	4 juin 2024 (10 ^{ème} résolution)	4 août 2026	Montant inférieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices existant lors de l'augmentation de capital	Néant.	Néant.	50 000 000
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec maintien du DPS	4 juin 2024 (12 ^{ème} résolution)	4 août 2026	50 000 000	Néant.	Néant.	50 000 000
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du DPS	4 juin 2024 (13 ^{ème} résolution)	4 août 2026	50 000 000	Néant.	Néant.	50 000 000
Autorisation d'augmenter le nombre de titres en cas de demandes excédentaires dans le cadre des émissions visées aux 12 ^{ème} et 13 ^{ème} résolutions	4 juin 2024 (14 ^{ème} résolution)	4 août 2026	10 % du capital social	Néant.	Néant.	50 000 000
Autorisation d'augmenter le capital en rémunération d'un apport en nature	4 juin 2024 (15 ^{ème} résolution)	4 août 2026	50 000 000	Néant.	Néant.	50 000 000
Délégation de compétence donnée au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital réservée aux adhérents d'un PEE	4 juin 2024 (16 ^{ème} résolution)	4 août 2026	3 % du capital social	Néant.	Néant.	50 000 000

16. RAPPORT COMPLÉMENTAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'UTILISATION DES DÉLÉGATIONS RELATIVES AUX AUGMENTATIONS DE CAPITAL RÉALISÉES EN APPLICATION DES ARTICLES L.225-129-1 ET L.225-129-2 DU CODE DE COMMERCE

Le Conseil d'Administration n'ayant pas usé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 des délégations relatives aux augmentations de capital qui lui avait été conférées par l'Assemblée Générale mixte du 4 juin 2024, le rapport complémentaire visé à l'Article L.225-129-5 du Code de commerce n'est pas requis.

17. PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES SYSTÈMES DE CONTRÔLE INTERNE ET DES GESTION DES RISQUES DE L'ENTREPRISE DANS LE CADRE DU PROCESSUS D'ÉTABLISSEMENT DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

(Article L.22-10-10 7° du Code de commerce)

Le Conseil d'Administration

ANNEXE 2 - TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Capital en fin d'exercice					
Capital social	1 120 000	1 120 000	1 120 000	1 120 000	1 120 000
Nombre d'actions ordinaires	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000
Nombre d'actions à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
Opérations et résultat					
Chiffre d'affaires (H.T)					
Résultat av.impôts, participation, dot. aux amortissements, dépréciation et provisions	(72 508)	(70 902)	(65 829)	88 692	13 692
Impôts sur les bénéfices					
Participations des salariés					
Résultat ap.impôts, participation, dot. aux amortissements, dépréciation et provisions	(106 708)	(28 152)	(143 634)	105 877	(49 508)
Résultat par action					
Résultat ap.impôts, participation, avant dot. aux amortissements, dépréciation et provisions	-0,05	-0,04	-0,04	0,06	0,01
Résultat ap.impôts, participation, dot. aux amortissements, dépréciation et provisions	-0,07	-0,02	-0,09	0,07	-0,03
Personnel					
Effectif moyen	1	1	0	0	0
Montant de la masse salariale	18 071	18 000	0	0	0
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres)	6 757	5 437	0	0	0

Comptes sociaux 2024

Foncière 7
Investissement

Sommaire

Bilan Actif	42
Bilan Passif	42
Compte de résultat au 31 décembre 2024	43
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2024	44

1. BILAN ACTIF

	31/12/2024			31/12/2023
	Brut	Amort. Dep.	Net	Net
Actifs incorporels	820	820	0	0
Titres de participations	0		0	0
Autres immobilisations financières	0		0	0
Total Actif immobilisé	820	820	0	0
Autres créances	270 759		270 759	278 645
Valeurs mobilières de placement	461 700	149 470	312 230	324 131
Disponibilités	227		227	29 794
Charges constatées d'avance	440		440	368
Total Actif circulant	733 125	149 470	583 656	632 936
Total Actif	733 946	149 470	583 656	632 936

2. BILAN PASSIF

	31/12/2024	31/12/2023
	Net	Net
Capital	1 120 000	1 120 000
Réserve légale	77 292	77 292
Réserves	188 977	188 977
Report à nouveau	(776 468)	(882 345)
Résultat de l'exercice	(49 508)	105 877
Total Capitaux Propres	560 293	609 801
Provisions pour risques	0	0
Provisions pour charges	0	0
Total Provisions	0	0
Emprunts de dettes auprès d'établissement de crédit	0	0
Emprunts et dettes financières diverses	0	0
Fournisseurs	23 363	23 135
Dette fiscales et sociales	0	0
Total des Dettes	23 363	23 135
Total passif	583 656	632 936

3. COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024

	31/12/2024	31/12/2023
Reprises sur provisions et transfert de charges	0	0
Autres produits	0	2
Produits d'exploitation	0	2
Autres charges et charges externes	49 196	48 541
Impôts taxes et versements assimilés	1 597	400
Salaires et traitements	0	0
Charges sociales	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions :	0	0
Autres charges	0	0
Charges d'exploitation	50 793	48 941
Résultat d'exploitation	(50 793)	(48 939)
Intérêts et produits assimilés	64 514	137 639
Reprise sur dépréciations et provisions, transferts de charges	0	17 186
Produits nets sur cessions de val. mobilières de placement.	0	0
Produits financiers	64 514	154 825
Charges nettes sur cession de val. mobilières de placement.	0	0
Intérêts et charges assimilées	0	0
Dotation aux provisions pour dépréciation	63 200	0
Charges financières	63 200	0
Résultat financier	1 314	154 825
Résultat courant	(49 478)	105 886
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	0
Reprises sur dépréciations et provisions, transfert de charges	0	0
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	30	8
Résultat exceptionnel	(30)	(8)
Impôt sur les résultats		
Résultat net	(49 508)	105 877

4. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2024

SOMMAIRE

NOTE 1.	Faits caractéristiques de l'exercice	45
1.1	Activité opérationnelle	45
1.2	Affectation de résultat	45
1.3	Produits des valeurs mobilières de placement	45
1.4	Impact de la guerre en Ukraine et incertitude économiques liées au relèvement des droits de douane	45
NOTE 2.	Principes, règles et méthodes comptables	45
NOTE 3.	Notes sur le bilan	46
3.1	Actifs incorporels	46
3.2	Créances	46
3.3	Valeurs mobilières de placement	46
3.4	Disponibilités	47
3.5	Provisions pour risques et charges	47
3.6	Dettes	47
3.7	Situation fiscale différée et latente	47
NOTE 4.	Notes sur compte de résultat	48
4.1	Résultat d'exploitation	48
4.2	Résultat financier	48
4.3	Résultat exceptionnel	48
NOTE 5.	Honoraires du commissaire aux comptes	48
NOTE 6.	Autres informations	49
NOTE 7.	Évènements postérieurs à la clôture	49

PRÉAMBULE

La Société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT n'est plus soumise à l'obligation de publier des comptes consolidés depuis son exercice ouvert le 1^{er} janvier 2016 : la seule participation qu'elle détenait, la société Driguet, ayant été cédée en octobre 2015.

NOTE 1. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1. ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE

La Société a poursuivi en 2024 une politique active et opportuniste de gestion de ses actifs. Dans un contexte de prix très élevés, elle reste en recherche de nouveaux investissements, tout en restant très prudente et sélective à cette phase du cycle.

1.2. AFFECTATION DE RÉSULTAT

Lors de l'Assemblée Générale mixte du 4 juin 2024, les actionnaires ont affecté le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'élevant à un montant de 105 877,12 euros au compte « report à nouveau ».

L'Assemblée Générale a constaté, à la suite de cette affectation, la reconstitution des capitaux propres qui atteignent à nouveau plus de la moitié du capital social.

1.3. PRODUITS DES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Au cours de l'exercice, la Société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT a perçu 51 300€ de dividendes.

1.4. IMPACT DE LA GUERRE EN UKRAINE ET INCERTITUDE ÉCONOMIQUES LIÉES AU RELÈVEMENT DES DROITS DE DOUANE

La Guerre en Ukraine n'a pas eu de répercussions négatives sur les comptes du Groupe.

Toutefois, la société est attentive à l'inflation et aux taux d'intérêts qui pourraient peser sur la valorisation des titres détenus dans ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Les États-Unis d'Amérique ont annoncé des relèvements massifs des droits de douanes, puis des gels temporaires de ceux-ci pour certains pays. Les effets d'annonces successifs plongent les marchés, et le monde économique dans l'incertitude, qui peuvent provoquer des comportements attentistes en terme d'investissement sur le vieux continent, et le report d'importations par les entreprises Américaines. La persistance d'annonces répétées et contradictoires remettant en cause le libre échange, pourrait entraîner une inflation généralisée, et mener à un ralentissement de la croissance mondiale, voire à une récession, ce qui pourrait fragiliser le tissu économique français.

NOTE 2. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux règlements ANC n°2018-07 et n°2016-07 modifiant le règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général, dans le respect du principe de prudence et conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,
- donnant une image fidèle du patrimoine de la société.

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

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

Titres de participation

Les titres de participations figurent au bilan pour leur coût d'acquisition ; ils sont, le cas échéant, dépréciés lorsque leur valeur d'inventaire, déterminée à partir de l'actif net comptable, des plus ou moins-values latentes, des perspectives de rentabilité ou du prix du marché, s'avère inférieure à leur coût d'acquisition. Lorsque cette valeur d'inventaire est négative, une dépréciation des comptes courants est comptabilisée et le cas échéant, si cela n'est pas suffisant, une

provision pour risques. Les créances rattachées sont constituées des comptes courants avec les filiales.

Créances et dettes

Les créances et dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale. Les créances font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Une dépréciation des créances est constatée sur chacune d'entre elles en fonction du risque encouru.

Disponibilités

Les liquidités en banque ont été évaluées pour leur valeur nominale.

NOTE 3. NOTES SUR LE BILAN

3.1. ACTIFS INCORPORELS

Le poste « actifs incorporels » comprend les frais de création d'un site internet pour 820 € bruts. Ces frais sont totalement amortis.

3.2. CRÉANCES

La Société est bénéficiaire d'une créance en compte courant sur la société INGEFIN (actionnaire majoritaire) de 270 759 €. Il s'agit d'une avance consentie dans le cadre d'une convention de gestion de trésorerie groupe liant les deux sociétés.

3.3. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Le portefeuille de valeurs mobilières de placement se décompose comme suit :

Valeurs mobilières de placement (en milliers d'euros)	31/12/2024				31/12/2023			
	Quantité	Montant brut	Provision	Montant net	Quantité	Montant brut	Provision	Montant net
ACANTHE DÉVELOPPEMENT	1 010 454	461 700	149 470	312 230	855 000	410 400	86 270	324 131
Total		461 700	149 470	312 230		410 400		324 131

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a procédé en septembre 2024 à une distribution et a offert à ses actionnaires une option entre le paiement du dividende, soit en numéraire, soit en actions à créer de la Société.

Valeurs Mobilières de Placement

Elles sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque leur valeur d'inventaire est inférieure à leur valeur comptable.

Provisions pour risques et charges

Des provisions sont constituées lorsqu'il est probable ou certain que des obligations provoqueront des sorties de ressources au bénéfice de tiers sans contrepartie équivalente.

La Société considère que cet actif n'a pas à faire l'objet d'une quelconque dépréciation, eu égard à l'analyse de la solvabilité du débiteur à date.

Il existe néanmoins un risque théorique de dégradation de la solvabilité débiteur qui, s'il se matérialisait, conduirait la société à mener une analyse quant à la nécessité éventuelle de la comptabilisation d'une dépréciation sur cette créance.

Cette avance est rémunérée au taux €STR (ESTER) augmenté d'une marge de 1 %. Pour mémoire, le taux €STER a remplacé le taux EONIA

La Société FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT a opté pour le réinvestissement de son dividende et a reçu, en contrepartie, 155 454 nouvelles actions ACANTHE DEVELOPPEMENT..

3.4. DISPOBILITÉS

Les disponibilités sont constituées par les soldes bancaires créditeurs et le solde de caisse.

3.5. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Néant.

3.6. DETTES

Les dettes d'exploitation se composent principalement des factures non parvenues et de dettes fournisseurs intégralement réglées en 2024.

Elles ont toutes une échéance inférieure à un an.

3.7. SITUATION FISCALE DIFFÉRÉE ET LATENTE

31/12/2024	En euros
Impôts sur :	
Provisions réglementées	
Subventions d'investissement	
Total accroissements	0
Impôt payé d'avance sur :	
Charges non déductibles temporairement (à déduire l'année suivante) :	0
- Congés Payés	
- Autres	
À déduire ultérieurement : Provisions pour Risques non déductibles	
Total allègements	0
Situation fiscale différée nette	0
Impôt sur :	
Plus-values différées	
Crédit à imputer sur :	
Amortissements réputés différés	
Déficits reportables	721 636
Moins-values à long terme	
Situation fiscale latente nette	721 636

NOTE 4. NOTES SUR COMPTE DE RÉSULTAT

4.1. RÉSULTAT D'EXPLOITATION

En l'absence de chiffre d'affaires réalisé, le résultat d'exploitation ressort à (50 793) € et comprend les éléments suivants :

Autres achats et charges externes :.... (49 196) €
Impôts et taxes (1 597) €

Le poste « Autres achats et charges externes » comprend notamment des honoraires et frais d'actes pour un montant de 35 246 €, des charges de publicité légale pour un montant de 5 088 € ? des charges de mise à disposition de personnel pour un montant de 3 480 € et de divers autres services extérieurs pour 4 956 €.

4.2. RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'élève à 1 314 € et comprend :

Provision sur VMP
(actions ACANTHE DÉVELOPPEMENT) : (63 200) €
Dividendes
ACANTHE DEVELOPPEMENT : 51 300 €
Revenus compte courant : 13 214 €

4.3. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel s'élève à (30) € et comprend :

- des pénalités sur la CFE (30) €.

NOTE 5. HONORAIRE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

	Montant € HT		%	
	N EXCO	N-1 EXCO	N	N-1
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes Individuels et consolidés				
- Émetteur	9 880	9 640	100 %	100 %
- Filiales intégrées globalement				
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes				
- Émetteur				
- Filiales intégrées globalement				
Sous-total	9 880	9 640	100 %	100 %
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement				
- Juridique, fiscal, social				
- Autres (à préciser si >10 % des honoraires d'audit)				
Sous-total				
Total	13 273	9 640	100 %	100 %

NOTE 6. AUTRES INFORMATIONS

Tableau des filiales et participations

Néant.

Composition du capital social

Le capital social est constitué de 1 600 000 actions de 0,7 € de nominal.

Engagements hors bilan

Néant.

Engagements indemnités de fin de carrière

Non-applicable en l'absence de personnel.

NOTE 7. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.



Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

**EXERCICE CLOS
LE 31 DÉCEMBRE 2024**

EXCO PARIS ACE
76-78, rue de Reuilly
75012 Paris

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **Foncière 7 Investissement** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

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 portons 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.

VÉRIFICATION 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 du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés 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 d'administration 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 INFORMATION

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

AUTRES VÉRIFICATIONS OU INFORMATIONS PRÉVUS PAR LES TEXTES LÉGAUX ET RÉGLEMENTAIRES

FORMAT DE PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS DESTINÉS À ÊTRE INCLUS DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du conseil d'administration.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

DÉSIGNATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Foncière 7 Investissement par votre assemblée générale du 16 juin 2022.

Au 31 décembre 2024, le cabinet Exco Paris Ace était dans la quatrième année de sa mission sans interruption.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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.

RAPPORT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION REmplissant les fonctions du comité d'audit

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

relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

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

Nous fournissons également au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris, le 28 avril 2025

Exco Paris Ace
François SHOUKRY
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris



Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
D'APPROBATION DES COMPTES DE
L'EXERCICE CLOS
LE 31 DÉCEMBRE 2024

EXCO PARIS ACE
76-78, rue de Reuilly
75012 Paris

À l'Assemblée Générale de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-38 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention de mise à disposition de locaux avec la société SC Charron

Une convention de mise à disposition de locaux à titre gratuit a été conclue avec la société SC Charron (410 384 879 RCS Paris) au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Cette convention a été autorisée par votre conseil d'administration du 29 mars 2021.

Aux termes de cette convention, les locaux situés au 55 Rue Pierre Charron sont mis à disposition, à titre gratuit, par la société civile Charron, pour une durée d'un an, à compter du 1er avril 2021, renouvelable par tacite reconduction. Il s'agit d'une pièce d'environ 20 mètres carrés.

Cette convention est destinée à permettre à la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT :

- d'y fixer son siège social,
- d'y permettre la réunion régulière des organes chargés de la direction, de l'administration et de la surveillance de l'entreprise,
- d'y recevoir sa correspondance à l'exclusion de toute autre activité.

Fait à Paris, le 28 avril 2025

**Exco Paris Ace
François SHOUKRY**

Commissaire aux Comptes Membre de la Compagnie Régionale de Paris



55 rue Pierre Charron
75008 Paris