

FONCIERE 7 INVESTISSEMENT
Société Anonyme au capital de 1 120 000 euros
Siège social : 55 rue Pierre Charron
75008 PARIS
486 820 152 RCS PARIS

Ci-après la « Société »

CHARTRE INTERNE SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

24 avril 2025

La présente charte, ci-après la « Charte » a été établie conformément aux dispositions des articles L 225-38 et suivants du Code de commerce telles que modifiées par loi n° 2019-486 du 22 mai 2019, dite « Loi Pacte », ainsi qu'aux recommandations de l'Autorité des marchés financiers (« l'AMF ») et aux principes définis par la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes dans le guide émis en février 2014.

Elle a été approuvée par le Conseil d'administration de votre Société lors de sa réunion du 24 avril 2025 et pourra faire l'objet de toute révision ou mise à jour jugée utile ou nécessaire.

La Charte a pour objet (i) de rappeler le cadre réglementaire applicables aux conventions réglementées et (ii) d'exposer la procédure appliquée au sein de la société Foncière 7 Investissement pour qualifier toute nouvelle convention et décider de la soumettre le cas échéant à la procédure d'autorisation préalable par le Conseil d'administration de la Société.

Elle s'applique à la société Foncière 7 Investissement.

I. LA REGLEMENTATION :

I.1 Il existe quatre types de conventions :

1) Les conventions prohibées :

Article L. 225-43 du Code de commerce prévoit que « À peine de nullité du contrat, il est interdit aux administrateurs autres que les personnes morales, de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de sa société, de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers (...). La même interdiction s'applique au directeur général, aux directeurs généraux délégués et aux représentants permanents des personnes morales administrateurs. » (Article L. 225-43 du Code de commerce.

2) Les conventions relevant d'une procédure spécifique :

Elles concernent les opérations entre parties intéressées soumises par la réglementation à une procédure spécifique de contrôle. Elles n'entrent pas dans le champ d'application des conventions réglementées.

Sont concernées :

- Les opérations de restructuration : les fusions, scissions et apports partiels soumis aux assemblées des actionnaires,
- Certains éléments liés à la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés dont les actions sont admises sur un marché réglementé,
- Les cautions, avals et garanties (dont lettre d'intention).

3) Les conventions dites « libres »

L'article L.225-39 du Code de commerce dispose que ne sont pas soumises aux procédures de contrôle et d'autorisation préalable :

- les conventions portant sur des « *opérations courantes et conclues à des conditions normales* », telles que définies ci-après, et
- les conventions intra-groupe, c'est-à-dire conclues entre « *deux sociétés dont l'une détient, directement ou indirectement, la totalité du capital de l'autre, le cas échéant déduction faite du nombre minimum d'actions requis pour satisfaire aux exigences de l'article 1832 du Code civil ou des articles L.225-1 et L.226-1 du Code de commerce* ».

4) Les conventions dites « réglementées »

Il s'agit des conventions conclues entre la Société et les personnes visées ci-dessus, et qui ne sont ni interdites, ni soumises à une réglementation spécifique, ni libres.

L'article L. 225-38 du Code de Commerce définit les conventions réglementées comme :

« Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la société et son directeur général, l'un de ses directeurs généraux délégués, l'un de ses administrateurs, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3, doit être soumise à l'autorisation préalable du conseil d'administration.

Il en est de même des conventions auxquelles une des personnes visées à l'alinéa précédent est indirectement intéressée.

Sont également soumises à autorisation préalable les conventions, intervenant entre la société et une entreprise, si le directeur général, l'un des directeurs généraux délégués ou l'un des administrateurs de la société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise. »

L'autorisation préalable du conseil d'administration est motivée en justifiant de l'intérêt de la convention pour la société, notamment en précisant les conditions financières qui y sont attachées. »

I.2 Personnes concernées :

Une « convention réglementée » s'entend de toute convention conclue entre :

1.2.1 La Société et, directement ou par **personne interposée**, à savoir avec :

- Son directeur général,
- Un directeur général délégué,
- L'un des membres du Conseil (en ce compris les personnes morales),
- Le représentant permanent d'un de ses administrateurs,
- L'un de ses gérants,
- L'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% ou s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce (ou toute société faisant partie de sa chaîne de contrôle).

Une « **personne interposée** » se réfère à la notion d'interposition et s'entend de toute personne (physique ou morale) qui conclut avec la société une convention dont le bénéficiaire réel est une des personnes visées ci-dessus notamment par l'intermédiaire d'un prête-nom.

1.2.2 La Société et une des **personnes indirectement intéressées**

L'AMF se réfère à la notion d'intérêt indirect et considère comme étant indirectement intéressée à une convention à laquelle elle n'est pas partie, la personne qui, en raison des liens qu'elle entretient avec les parties et des pouvoirs qu'elle possède pour infléchir leur conduite, en tirer ou est susceptible d'en tirer un avantage. Une appréciation au cas par cas de l'intérêt indirect doit être effectuée.

1.2.3 La Société et une entreprise ayant un « **dirigeant commun** »

Sont visées les conventions, intervenant entre la Société et une entreprise, qu'elle soit française ou étrangère, au sein de laquelle l'un de ses dirigeants est :¹

- Propriétaire ;
- Associé indéfiniment responsable ;
- Gérant ;
- Administrateur ;
- Membre du Directoire et du Conseil de Surveillance ;
- Ou, d'une façon générale, dirigeant de cette entreprise.

Une appréciation au cas par cas de l'intérêt indirect doit être effectuée.

1.2.4 La procédure des conventions réglementée ne s'applique que si le mandataire social est en fonction au moment de la conclusion de la convention. Ainsi, cette procédure n'est pas applicable à une convention conclue avec une personne avant sa nomination, comme mandataire social (notamment un salarié).

Toutefois, si en cours de mandat, la convention conclue avant la nomination du mandataire social est modifiée ou qu'elle est résiliée d'un commun accord, elle devra faire l'objet de la procédure des conventions réglementées. C'est également le cas s'il y a tacite reconduction de la convention dans la mesure où la reconduction donne naissance à un nouveau contrat.

II. IDENTIFICATION - CONTRÔLE - INFORMATION DANS LE GROUPE :

II.1 Critères d'identification

En premier lieu, il convient de déterminer si la convention est « courante » ou « réglementée » étant rappelées que les conventions prohibées ou faisant l'objet de procédures spécifiques sont déjà déterminées du fait de la loi.

Est considérée comme une convention réglementée toute convention ou engagement qui ne remplit pas les critères et les conditions pour être qualifiée de convention courante, de convention exclue du champ d'application des conventions réglementées (procédure spécifique) ou de convention interdite.

Il n'existe pas de définition de ce qu'est une convention courante ou réglementée et la qualification doit se faire en fonction des critères ci-dessous issus de la jurisprudence et de la pratique.

Sont qualifiées de conventions courantes les conventions qui portent sur des opérations courantes **et** sont conclues à des conditions normales. Les deux critères sont cumulatifs.

¹ Article L 225-38 du Code de commerce

Caractère courant

Sont des « **opérations courantes** » celles qui sont effectuées par la société :

- Dans le cadre de son activité ordinaire opérations (conformité à l'objet social) ;
- Conclues conformément aux pratiques usuelles des sociétés placées dans une situation identique.

La répétition est une présomption du caractère courant mais doivent également être pris en compte les circonstances qui ont entouré la conclusion de la convention, de même que sa nature, son importance ou ses conséquences économiques, et sa durée.

Caractère normal

La jurisprudence définit la normalité comme des « conditions comparables à celles ordinairement consenties par la société ou une société du même secteur d'activité pour le même type d'opération ».

Sont des « **conditions normales** » celles qui correspondent aux modalités habituellement retenues par la société dans ses rapports avec les tiers de sorte que l'intéressé ne retire pas de l'opération un avantage qu'il n'aurait pas eu si l'opération avait été conclue avec un fournisseur ou un client quelconque de la société.

Le caractère « normal », se réfère non seulement aux conditions économiques, et donc au prix de marché ou aux conditions usuelles de place, mais également à la notion « d'équilibre des avantages réciproques » Sont ainsi prises en considération, outre le prix, l'ensemble des conditions auxquelles l'opération est conclue (délais de règlement, garanties et exclusivité éventuellement consenties, durée, nature et importance juridique de l'opération, importance des montants en cause au regard de la situation des sociétés en présence etc...).

Sont présumées être des « conventions courantes » :

- Les conventions ayant un faible enjeu financier ce sous réserve toutefois qu'elles soient conclues à des conditions courantes (conforme à l'activité de la société) et normales pour la société (conditions juridiques et/ou économiques) ;
- Les conventions intra groupe (conventions de trésorerie, de compte courant, les prêts, abandon de créances, rémunération de garanties, de services communs, de détachement de personnel, d'intégration fiscale).

II.2 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 de la société est préalablement informée d'un projet de convention susceptible de constituer une convention réglementée par l'information 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 des commissaires 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 des Commissaires aux comptes.

La personne directement ou indirectement intéressée ne peut pas participer à cette évaluation 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 du Groupe Acanthe Développement, bénéficiant, 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.

II.3 Procédure de contrôle

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.

Les Commissaires aux comptes sont informés 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 les Commissaires aux comptes n'apprécient 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 reconsidérer 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 les Commissaires aux comptes ont 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.

II.4 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.