

Foncière 7 Investissement

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

Société Foncière 7 Investissement

Société anonyme

Siège social : 55 rue Pierre Charron 7500 PARIS

Capital social : 1 120 000 €.

486 820 152 R.C.S. Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'Assemblée Générale de la société Foncière 7 Investissement,

1. 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 2025, 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.

2. 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 2025 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.



3. Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

4. 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.

5. Vérifications spécifiques

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion 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 informations

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.

6. Autres vérifications ou informations prévues 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 commissaire aux comptes de la société Foncière 7 Investissement par votre assemblée générale du 16 juin 2022.

Au 31 décembre 2025, le cabinet Exco Paris Ace était dans la quatrième année de sa mission sans interruption.



7. 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.

8. 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.

Paris, le 28 avril 2026

Exco Paris Ace

François SHOUKRY

COMMISSAIRE AUX COMPTES

MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

Comptes sociaux 2025

Foncière **7** *Investissement*

Sommaire

Bilan Actif	55
Bilan Passif	55
Compte de résultat au 31 décembre 2025	56
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2025	57

1. BILAN ACTIF

	31/12/2025			31/12/2024
	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	272 751		272 751	270 759
Valeurs mobilières de placement	461 700	240 410	221 289	312 230
Disponibilités	87		87	227
Charges constatées d'avance	440		440	440
Total Actif circulant	734 978	240 410	494 568	583 656
Total Actif	735 799	241 231	494 568	583 656

2. BILAN PASSIF

	31/12/2025	31/12/2024
	Net	Net
Capital	1 120 000	1 120 000
Réserve légale	77 292	77 292
Réserves	188 977	188 977
Report à nouveau	(825,976)	(776 468)
Résultat de l'exercice	(129 899)	(49 508)
Total Capitaux Propres	430 394	560 293
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	40 172	0
Fournisseurs	24 002	23 363
Dettes fiscales et sociales	0	0
Total des Dettes	64 174	23 363
Total passif	494 568	585 656

3. COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025

	31/12/2025	31/12/2024
Reprises sur provisions et transfert de charges	0	0
Autres produits	0	0
Produits d'exploitation	0	0
Autres charges et charges externes	46 055	49 196
Impôts taxes et versements assimilés	1 060	1 597
Salaires et traitements	0	0
Charges sociales	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions :	0	0
Autres charges	0	0
Charges d'exploitation	47 115	50 793
Résultat d'exploitation	(47 115)	(50 793)
Intérêts et produits assimilés	8 608	64 514
Reprise sur dépréciations et provisions, transferts de charges	0	0
Produits nets sur cessions de val. mobilières de placement.	0	0
Produits financiers	8 608	64 514
Charges nettes sur cession de val. mobilières de placement.	0	0
Intérêts et charges assimilées	451	0
Dotations aux provisions pour dépréciation	90 941	63 200
Charges financières	91 392	63 200
Résultat financier	82 784	1 314
Résultat courant	(129 899)	(49 478)
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	0
Reprises sur dépréciations et provisions, transfert de charges	0	0
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	0	8
Résultat exceptionnel	0	(30)
Impôt sur les résultats		
Résultat net	(129 899)	(49 508)

4. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2025

SOMMAIRE

NOTE 1.	Faits caractéristiques de l'exercice	58
1.1	Activité opérationnelle	58
1.2	Affectation de résultat	58
1.3	Produits des valeurs mobilières de placement	58
1.4	Impact de la guerre en Ukraine et incertitude économiques liées au relèvement des droits de douane	58
NOTE 2.	Principes, règles et méthodes comptables	58
NOTE 3.	Notes sur le bilan	59
3.1	Actifs incorporels	59
3.2	Créances	59
3.3	Valeurs mobilières de placement	59
3.4	Disponibilités	60
3.5	Provisions pour risques et charges	60
3.6	Dettes	60
3.7	Situation fiscale différée et latente	60
NOTE 4.	Notes sur compte de résultat	61
4.1	Résultat d'exploitation	61
4.2	Résultat financier	61
4.3	Résultat exceptionnel	61
NOTE 5.	Honoraires du commissaire aux comptes	61
NOTE 6.	Autres informations	62
NOTE 7.	Évènements postérieurs à la clôture	62

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 2025 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 16 juin 2025, les actionnaires ont affecté la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'élevant à un montant de 49 508,35 euros au compte « report à nouveau ».

1.3. PRODUITS DES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Au cours de l'exercice, la Société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT n'a perçu aucun dividende.

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 termes 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 au règlement ANC n°2024-07 modifiant le règlement ANC n°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.

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.

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 272 751€. Il s'agit d'une avance consentie dans le cadre d'une convention de gestion de trésorerie groupe liant les deux sociétés.

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

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)	31/12/2025				31/12/2024			
	Quantité	Montant brut	Provision	Montant net	Quantité	Montant brut	Provision	Montant net
ACANTHE DÉVELOPPEMENT	1 010 454	461 700	240 410	221 289	1 010 454	461 700	149 470	312 230
Total		461 700	240 410	221 289		461 700	149 470	312 230

3.4. DISPONIBILITÉS

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 correspondent uniquement à des factures non parvenues au 31 décembre 2025 (CAC, Uptevia...)

Elles ont toutes une échéance inférieure à un an.

Les dettes financières se composent essentiellement d'une dette en compte courant Ardor Investment rémunéré au taux de 2,5%.

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	851 535
Moins-values à long terme	
Situation fiscale latente nette	851 535

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 47 115) € et comprend les éléments suivants :

Autres achats et charges externes :..... (46 055) €
 Impôts et taxes (1 060) €

Le poste « Autres achats et charges externes » comprend notamment des honoraires et frais d'actes pour un montant de 32 064 €, des charges de publicité financière pour un montant de 5 340 €, des charges de mise à disposition de personnel pour un montant de 3 600 € et de divers autres services extérieurs pour 4 641 €.

4.2. RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'élève à (82 784)€ et comprend :

Provision sur VMP
 (actions ACANTHE DÉVELOPPEMENT) : (90 941) €
 Intérêts compte courant : (451) €
 Revenus compte courant :..... 8 608 €

4.3. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel est nul.

NOTE 5. HONORAIRES 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	10 100	9 880	100 %	100 %
- Filiales intégrées globalement				
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes				
- Émetteur				
- Filiales intégrées globalement				
Sous-total	10 100	9 880	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	10 100	9 880	100 %	100 %

NOTE 6. AUTRES INFORMATIONS

Tableau des filiales et participations

Néant.

Engagements hors bilan

Néant.

Composition du capital social

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

Engagements indemnités de fin de carrière

Non-applicable en l'absence de personnel.

NOTE 7. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.