

Rapport  
Financier  
annuel  
2022



## 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 :

<b>1/ Attestation des personnes physiques responsables</b> du rapport financier annuel	<b>2</b>
<b>2/ Rapport de gestion du Conseil d'Administration</b> présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire portant sur la société	<b>3</b>
<b>3/ Rapport du Conseil d'Administration</b> présenté à l'Assemblée Générale ordinaire annuelle et extraordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022	<b>4</b>
<b>4/ Comptes sociaux de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT</b> au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022	<b>37</b>
<b>5/ Rapport des Commissaires aux Comptes</b> sur les comptes annuels	<b>45</b>
<b>6/ Rapport spécial des Commissaires aux Comptes</b> sur les conventions réglementées	<b>51</b>



# 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 2022 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**



*Foncière* **7**  
*Investissement*

Rapport  
de Gestion  
2022

# 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 2022

## 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 de vous rendre compte des résultats de notre gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice, renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'Administration d'acheter et vendre par la Société ses propres actions, autoriser le Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues, approuver les éléments de rémunération en

2022 de la Directrice Générale et approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux pour 2023.

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 2022 ;
- ▶ 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 2022 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 de 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 2022, ce en application de l'article L.22-10-34 I du Code de commerce ;
- ▶ Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature, versés ou attribués, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, à Madame Florence Soucémarianadin, Directrice Générale, ce en application de l'article L.22-10-34 II du Code de commerce ;
- ▶ Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux, au titre de l'exercice 2023, 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 2023, conformément à l'article L 22-10-8 II du Code de commerce ;
- ▶ Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions.

## À TITRE EXTRAORDINAIRE

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

## PLAN DU RAPPORT

<b>1. Situation et activité de la Société au cours de l'exercice écoulé</b> (articles L.225-100-1, L.22-10-35 et L.233-6 et suivants du Code de Commerce)	<b>8</b>
1.1. Activité	8
1.2. Conseil d'Administration et Direction Générale	8
<b>2. Comptes sociaux de l'exercice clos au 31 décembre 2022</b>	<b>9</b>
2.1. Comptes sociaux	9
2.2. Facteurs de risques	9
2.3. Dispositif et description des procédures de contrôle interne	10
<b>3. Information sur les délais de paiement</b> (article L.441-14 du Code de Commerce)	<b>11</b>
<b>4. Prises de participations et/ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France</b> (articles L.233-6 et L.247-1 du Code de Commerce)	<b>11</b>
<b>5. Identité des personnes détenant des actions au-delà d'un certain seuil</b> (articles L.233-13 et L.247-2 du Code de Commerce)	<b>11</b>
5.1. Actionnariat de la Société (article L.233-13 du Code de Commerce)	11
5.2. Actions d'autocontrôle (article L.233-13 du Code de Commerce)	12
5.3. Avis de détention et aliénation de participation croisée	12
<b>6. Évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice de la Société</b>	<b>12</b>
<b>7. Situation et valeur du patrimoine — Évolution prévisible et perspectives d'avenir de la Société</b>	<b>12</b>
<b>8. Approbation des comptes — Affectation du résultat — Dividendes versés — <i>quitus</i> aux Administrateurs</b>	<b>13</b>
<b>9. Activité en matière de recherche et de développement pour la Société</b> (article L.232-1 du Code de Commerce)	<b>13</b>
<b>10. Déclaration de performance extra-financière</b> (article L.22-10-36 du Code de Commerce)	<b>13</b>
<b>11. Actionnariat salarié — Seuil de participation des salariés au capital social</b> (article L.225-102 du Code de Commerce)	<b>14</b>
<b>12. Information relative à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions</b> (article L.225-211 du Code de Commerce)	<b>14</b>
<b>13. Situation des mandats des Administrateurs</b>	<b>14</b>
<b>14. Situation des mandats du Commissaire aux Comptes</b>	<b>14</b>
<b>15. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions</b>	<b>15</b>
<b>16. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto détenues</b>	<b>16</b>
<b>17. Rapport du Conseil d'Administration établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce</b>	<b>16</b>

<b>18. Rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital</b> (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce)	<b>17</b>
<b>19. Programmes de rachat d'actions</b>	<b>17</b>
<b>20. Tableau récapitulatif des opérations visées à l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier</b> (article 223-26 du Règlement Général de l'AMF)	<b>17</b>
<b>21. 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</b>	<b>17</b>
<b>22. Prêts interentreprises</b> (article L.511-6 du Code monétaire et financier)	<b>17</b>
<b>23. Tableau des résultats</b>	<b>18</b>
<b>24. Pouvoirs</b>	<b>18</b>

<b>ANNEXES 1 – Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022</b>	<b>19</b>
1. Code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises	19
2. Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration	20
2.1. Conseil d'Administration	20
2.2. Comité spécialisé contribuant à l'efficacité des travaux du Conseil	21
2.3. Comité d'audit	21
2.4. Autres Comités	21
2.5. Procédure d'évaluation des conventions courantes	22
3. Modalités particulières à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	22
4. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.22-10-11 du Code de Commerce)	22
5. Dissociation/cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général	24
6. Limitation des pouvoirs du Directeur Général	24
7. Information sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux (article L.22-10-10 du Code de Commerce)	24
8. Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux	25
8.1. Principes collectifs de rémunération	26
8.2. Éléments individuels de rémunération	27
9. Informations sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux (article L.22-10-9 du Code de Commerce)	29
10. Rémunération à raison du mandat d'Administrateur (ex Jetons de présence)	33
11. Informations sur les conventions réglementées et conventions courantes	33
12. Tableau récapitulatif des délégations accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital en cours de validité	34
<b>ANNEXES 2 – Tableau des résultats des cinq derniers exercices</b>	<b>35</b>

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

(articles L.225-100-1, L.22-10-35 et L.233-6 et suivants du Code de Commerce)

## 1.1. ACTIVITÉ

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 domaine de l'immobilier ou dans tout autre secteur économique.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, l'activité de la Société s'est limitée au placement de sa trésorerie tout en restant attentive aux opportunités d'acquisitions sur le marché, malgré des valorisations élevées.

## 1.2. CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTION GÉNÉRALE

Lors du Conseil d'Administration du 16 juin 2022, les Administrateurs ont décidé de dissocier les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

Le Conseil d'Administration est composé de trois membres.

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire réunie le 16 juin 2022 à 10 heures a renouvelé le mandat d'Administrateur de Monsieur Ludovic Dauphin pour une durée de six années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire annuelle chargée d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Monsieur Ludovic Dauphin a également été nommé Président du Conseil, par le Conseil d'Administration du 11 juin 2020, pour la durée restant à courir de son mandat d'Administrateur.

Selon l'article 15 des statuts, la durée des fonctions du Président ne peut pas excéder celle de son mandat d'Administrateur.

Le Conseil d'Administration du 16 juin 2022 réuni à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire, a renouvelé le mandat de Président du Conseil d'Administration de Monsieur Ludovic DAUPHIN pour toute la durée de son mandat d'Administrateur, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Lors du Conseil d'Administration du 16 juin 2022, les Administrateurs ont également renouvelé le mandat de Madame Florence Soucémariadin, Directrice Générale pour la durée du mandat du Président du Conseil d'Administration, soit jusqu'à l'Assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

## 2. COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2022

### 2.1. COMPTES SOCIAUX

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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.

Aucune opération immobilière n'a été réalisée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022. Dès lors, la Société n'a dégagé aucun chiffre d'affaires.

Le total du bilan de l'exercice de la Société avant affectation du résultat déficitaire s'élève à 538 143 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 contre un total bilan de 671 723 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Le résultat net comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2022 se solde par une perte d'un montant de 143 634,34 euros pour la Société contre une perte d'un montant de 28 151,55 euros au titre de l'exercice précédemment clos.

Ce résultat déficitaire s'analyse comme suit :

Résultat d'exploitation : ..... (42 590) €

Le résultat d'exploitation comprend notamment :

Autres achats et charges externes : (42 272) €

Ce poste comprend notamment les honoraires du commissaire aux comptes et les frais de publications légales.

Impôts et taxes : ..... (318) €

Résultat financier : ..... (101 045) €

Le résultat financier comprend uniquement :

Dotation provision pour  
dépréciation de VMP : ..... (103 455) €

Revenus compte courant : ..... 2 410 €

Les valeurs mobilières de placement sont des actions ACANTHE DÉVELOPPEMENT dont la cotation au 31 décembre 2022 (dernière valeur connue) ressortait à 0,359 € par action contre 0,50 € par action en valeur d'inventaire au 31 décembre 2021.

Résultat exceptionnel : ..... 0 €

Le résultat exceptionnel comprend uniquement:

une perte sur une créance d'impôt  
devenue irrécouvrable : ..... (25 650) €

la reprise de provision antérieurement  
dotée sur cette même créance : ..... 25 650 €

### 2.2. FACTEURS DE RISQUES

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 par la Société ;
- Évolution défavorable de la réglementation actuelle ou future ; et
- Risques liés aux outils informatiques et systèmes d'information.

#### RISQUES LIÉS À LA SOCIÉTÉ

- Non liquidité des titres de la Société.

#### RISQUES JURIDIQUES

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

## 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 place ses excédents sur des instruments financiers monétaires court terme, négociés avec des contreparties dont les notations financières sont au minimum AA- (*Standard & Poors*) et AA2 (*Moody's*).

## 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 immeubles, 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 2022.

## RISQUES LIÉS À LA PANDÉMIE COVID-19 ET À LA GUERRE EN UKRAINE

- La situation sanitaire actuelle n'impacte pas directement le fonctionnement de la société qui est organisée par tous moyens de télécommunications, ni la valorisation durable des actifs qu'elle détient ;
- La Société n'identifie aucun autre risque spécifique lié à la « pandémie » de Covid-19, du fait d'une dangerosité moindre des souches en circulation, et de l'impact amoindri sur l'économie Française du fait d'une bonne couverture vaccinale ;
- La remontée des taux de marché pourrait affecter sa capacité à réaliser des investissements par l'endettement et réciproquement cette situation pourraient révéler des opportunités de prises de participation pour des montants inférieurs aux fondamentaux.

## 2.3. 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.

Par l'intermédiaire de ses comités mensuels tels que décrits au point 2.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise, la Société organise 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.

### 3. INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

(article L.441-14 du Code du Commerce)

En 2022, comme en 2021, 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 2022, 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	5 251	5 251	0	0	0
En pourcentage des					
Achats TTC de l'exercice	12,42 %	12,42 %	0 %	0 %	0 %

### 4. 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 2022.

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

(articles L.233-13 et L.247-2 du Code de Commerce)

#### 5.1. ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ

(article L.233-13 du Code de Commerce)

Sur la base des déclarations de franchissements de seuils portées à notre connaissance, l'identité des actionnaires, personnes physiques ou morales, détenant directement ou indirectement, seul ou de concert, au 31 décembre 2022 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 :

Monsieur Alain DUMENIL, via la société INGEFIN, Société Anonyme de droit belge au

capital de 395 374 euros, dont le siège social est à Saint-Josse-Ten-Noode (1210 Bruxelles), avenue de l'Astronomie, 9, immatriculée au Registre des Personnes Morales de Bruxelles sous le numéro 0865 373 226, a le contrôle de 98,72 % du capital social et des droits de vote aux Assemblées Générales.

Au 31 décembre 2022, 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.

## 5.2. ACTIONS D'AUTOCONTRÔLE

(article L.233-13 du Code de Commerce)

La Société ne détient aucune action d'autocontrôle.

## 5.3. AVIS DE DÉTENTION ET ALIÉNATION DE PARTICIPATION CROISÉE

Néant.

## 6. ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE DE LA SOCIÉTÉ

Néant.

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

INGEFIN, Société Anonyme de droit belge au capital de 395 374 euros, dont le siège social est à Saint-Josse-Ten-Noode (1210 Bruxelles), avenue de l'Astronomie, 9, immatriculée au Registre des Personnes Morales de Bruxelles sous le numéro 0865 373 226, a acquis FONCIERE 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 a également un positionnement de société d'acquisition à vocation spécifique (SPAC) pouvant intéresser des investisseurs.

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.

## 8. APPROBATION DES COMPTES – AFFECTATION DU RÉSULTAT – DIVIDENDES VERSÉS – QUITUS AUX ADMINISTRATEURS

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 (bilan, compte de résultat et annexes) et d'affecter la perte de cent quarante trois mille six cent trente quatre euros et trente quatre centimes (-143 634,34 €) de la manière suivante :

### Origine :

Perte de l'exercice clos  
le 31/12/2022 : ..... (143 634,34) €  
Report à nouveau débiteur  
au 31/12/2021 (avant affectation) : (738 710,59) €

### Affectation :

En totalité, au poste  
« Report à nouveau » ..... (882 344,93) €

Les capitaux propres de la société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, conformément à l'article L225-248 du code de commerce, le Conseil d'Administration doit convoquer l'assemblée générale extraordinaire dans le délai de quatre mois qui suit l'approbation des comptes afin que les actionnaires décident s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

### 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 2022 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.

## 9. ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT POUR LA SOCIÉTÉ

(article L.232-1 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.

## 10. DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

(article L.22-10-36 du Code de Commerce)

Nous vous rappelons que l'article L.22-10-36 du Code de Commerce, modifié par l'ordonnance n°2017-1180 du 19 juillet 2017, a remplacé l'ancien rapport dit « RSE » par une déclaration de performance extra-financière.

La Société 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.

## **11. ACTIONNARIAT SALARIÉ — SEUIL DE PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL SOCIAL**

(article L.225-102 du Code de Commerce)

### **QUOTITÉ DE CAPITAL DÉTENU À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE**

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

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.

## **12. 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 votre Assemblée Générale en date du 16 juin 2022 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.

## **13. SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS**

Nous vous informons qu'aucun mandat d'Administrateurs n'arrive à échéance lors de l'assemblée générale chargée d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

## **14. SITUATION DES MANDATS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Nous vous informons qu'aucun mandat de Commissaires aux Comptes n'arrive à échéance lors de l'assemblée générale chargée d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

## 15. AUTORISATION DONNÉE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE METTRE EN PLACE UN NOUVEAU PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire, en date du 16 juin 2022, 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 2023, 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 corrélative 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 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.

## **16. AUTORISATION DONNÉE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE RÉDUIRE LE CAPITAL SOCIAL PAR ANNULLATION DES ACTIONS AUTO DÉTENUES**

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire en date du 16 juin 2022 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 périodes 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 2023.

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

## **17. 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 du Code de Commerce, nous vous rendons notamment compte dans un rapport joint de la composition du conseil, une description de la politique de diversité appliqués aux membres du conseil au regard des critères tels que l'âge, le sexe, les qualifications et l'expérience professionnelle, et les objectifs de cette politique, de ses modalités de mise en œuvre et des résultats obtenus et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du

conseil, des éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du Directeur Général, des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, des mandats et des informations sur les rémunérations des mandataires sociaux, et de la manière dont la Société recherche une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Comité et sur les résultats en matière de mixité dans les 10 % de postes à plus fortes responsabilités.

Ce rapport a été approuvé par le Conseil d'Administration dans sa séance du 6 mars 2023.

## **18. RAPPORT COMPLÉMENTAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'UTILISATION DES DÉLÉGATIONS RELATIVES AUX AUGMENTATIONS DE CAPITAL**

(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 2022 des délégations relatives aux augmentations de capital qui lui avait été conférées par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 16 juin 2022, le rapport complémentaire visé à l'article L.225-129-5 du Code de Commerce n'est pas requis.

## **19. PROGRAMMES DE RACHAT D'ACTIONS**

Le Conseil d'Administration n'a pas usé de la délégation que lui avait conférée l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 16 juin 2022, à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions.

## **20. 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 2022.

## **21. 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.

## **22. PRÊTS INTERENTREPRISES**

(article L.511-6 du Code monétaire et financier)

La Société n'a consenti, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, aucun prêt à moins de deux 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.

## 23. 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.

## 24. 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 2022

Chers Actionnaires,

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce, nous avons établi le présent rapport.

Ce rapport rend compte des missions du Conseil, de la composition du conseil, de la politique de diversité appliqués aux membres du conseil au regard des critères tels que l'âge, le sexe, les qualifications et l'expérience professionnelle, et des objectifs de cette politique, de ses modalités de mise en œuvre et des résultats obtenus, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil, des éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du Directeur Général, des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, des mandats, des informations sur les rémunérations des mandataires sociaux et de la manière dont la Société recherche une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Comité et sur les résultats en matière de mixité dans les 10 % de postes à plus forte responsabilité.

Le rapport contient désormais le tableau des délégations accordées par l'Assemblée Générale en cours de validité et les éléments

susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat et d'échange, en application des articles L.22-10-10 et L.22-10-11 du Code de Commerce.

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 indique, enfin, les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale ainsi que les principes et règles arrêtés par le Conseil d'Administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toutes natures accordés aux mandataires sociaux.

Le présent rapport a été approuvé par le Conseil d'Administration dans sa séance du 6 mars 2023.

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

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.

Notre Société ne se conformant pas à l'intégralité des recommandations du Code AFEP-MEDEF pour les raisons légitimes ci-après évoquées, a décidé conformément à ce que prévoit la loi elle-même de déclarer qu'elle ne se référerait pas à un tel code (code AFEP-MEDEF ou Middlenext).

L'activité de la Société se limitant au placement de sa trésorerie, la référence à un tel code ne s'est non seulement pas imposée mais est apparue de surcroît inadaptée à la Société. La

Société ne dispose en effet ni des ramifications, ni de 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.

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. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### 2.1. 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.

#### Composition

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

#### Politique de diversité du Conseil d'Administration

Le tableau ci-dessous décrit la politique de diversité appliquée au sein du Conseil d'Administration en indiquant les critères pris en compte, les objectifs fixés par le Conseil, les modalités de mise en œuvre ainsi que les résultats obtenus au cours de l'exercice 2022 :

Critères	Objectifs	Mise en œuvre et résultats obtenus au cours de l'exercice 2022
Composition du Conseil	Représentation équilibrée des hommes et des femmes	1 Administrateur parmi 3 sont des femmes soit un écart de deux membres
Âge des Administrateurs	Pas plus de 3/5 <sup>ème</sup> des Administrateurs ayant plus de 70 ans	1 Administrateur sur 3 a moins de 50 ans.
Ancienneté moyenne au sein du conseil	Absence d'objectifs compte tenu de la structure de l'actionariat de la Société	3 Administrateurs ont un mandat de plus de 6 ans

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

#### Organisation

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

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 courriers du 14 avril 2022 à participer au Conseil d'arrêté des comptes

Votre Conseil d'Administration est composé de trois membres :

- Monsieur Ludovic DAUPHIN, Président du Conseil d'Administration et Administrateur à compter du 11 juin 2020,
- Monsieur Alain DUMENIL, Administrateur,
- Madame Laurence DUMENIL, Administrateur.

Monsieur Ludovic Dauphin a été désigné en qualité de Président du Conseil d'Administration, lors de la réunion du Conseil en date du 11 juin 2020 et renouvelé dans ses fonctions le 16 juin 2022.

La liste des autres fonctions et mandats exercés par vos Administrateurs et le Directeur Général figure au point n°7 du présent rapport.

annuels au 31 décembre 2021 et le 16 septembre 2022 au Conseil d'arrêté des comptes semestriels au 30 juin 2022.

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, et le Conseil d'Administration s'est réuni trois fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Le Conseil s'est réuni trois fois au cours de cet exercice. Deux séances se sont déroulées par voie téléphonique, ce en application d'une part des dispositions prévues par le décret n°2020-293 du 23 mars 2020 et par l'ordonnance 2020-321 du 25 mars 2020, ainsi que du décret n°2020-418 du 10 avril 2020 prorogé et modifié par le décret n°2020-1614 du 18 décembre 2020 et le décret 2021-255 du 9 mars 2021, et d'autre part du règlement intérieur adopté le 25 septembre 2019. Une troisième séance s'est déroulée en présence des administrateurs présents.

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

## **2.2. Comité spécialisé contribuant à l'efficacité des travaux du Conseil**

### **Composition**

Un comité se réunit régulièrement, il est constitué de Ludovic Dauphin Président du Conseil d'Administration, 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.

### **Organisation**

Le comité se réunit régulièrement au moins une fois par mois 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.

## **2.3. Comité d'audit**

En application de l'article L.823-20 du Code de Commerce, 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.

## **2.4. 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).

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.

## 2.5. Procédure d'évaluation des conventions courantes

Le Conseil d'Administration a mis en place une procédure d'évaluation des conventions courantes, décrite ci-dessous :

« 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 des Commissaires aux Comptes de la société.

Le Conseil d'Administration procédera 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.

## 3. MODALITÉS PARTICULIÈRES À LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conformément aux dispositions de l'article L.22-10-10 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.

## 4. 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 5 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

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte en cause dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant précisé que la seule publication des statuts ne peut suffire à constituer cette preuve.

Le Conseil d'Administration procède à tout moment aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque Administrateur doit recevoir les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut obtenir auprès de la Direction générale tous les documents qu'il estime utiles.

Le Conseil d'Administration peut donner à tout mandataire de son choix toute délégation de pouvoirs dans la limite des pouvoirs qu'il tient de la loi et des présents statuts.

Le Conseil peut décider de la création de comités d'études chargés d'étudier les questions que le Conseil ou son Président lui soumet.

Cf. points 2.2, 2.3 et 2.4 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 du directoire 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

Néant.

## 5. DISSOCIATION/CUMUL DES FONCTIONS DE PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE 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 Soucémariadin a également été renouvelé.

## 6. LIMITATION DES POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

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 2022, aucune limitation n'a été apportée par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général.

## 7. INFORMATION SUR LES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX

(article L.22-10-10 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 juin 2020	AGOA statuant sur les comptes clos au 31/12/2025	Néant.	Cf. liste ci-après
M. Ludovic Dauphin	Administrateur	À compter du 11 juin 2020 (cooptation). Mandat renouvelé le 16 juin 2022	AGOA statuant sur les comptes clos au 31/12/2027	Président du Conseil d'Administration à compter du 11 juin 2020	Cf. liste ci-après
Mme Florence Soucémariadin	Directrice Générale	A compter du 20 Octobre 2021 Mandat renouvelé le 16 juin 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 2022, en application des dispositions de l'article L.22-10-10 du Code de Commerce :

**Monsieur Alain DUMENIL**, Administrateur de votre Société a exercé, pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 SA, Ardor Investment SA, Cadanor SA, Dual Holding, MyHotelMatch (anciennement dénommé Société Parisienne d'Apports en capital-SPAC et Foncière Paris Nord, Gepar Holding AG, Smalto, Zenessa SA.

Administrateur et Président de la société Publications de l'Economie 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 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 2022 les fonctions suivantes :

Administrateur des sociétés : Acanthe Développement, Ardor Capital SA, Ardor Investment SA, Dual Holding, FIPP, MyHotelMatch (anciennement dénommée Société Parisienne d'Apports en capital-SPAC et Foncière Paris Nord) du 20 juillet 2017 au 28 octobre 2022, Smalto, Zenessa SA, Alliance Développement 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 2022 les fonctions suivantes :

Comme indiqué, certains de ces mandats ont été exercés pendant une fraction de l'exercice social.

## 8. PRINCIPES ET RÈGLES DE DÉTERMINATION DES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE ACCORDÉS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions de l'article L22-10-8 du Code de Commerce, le Conseil d'Administration soumet à l'approbation de l'assemblée générale la politique de rémunération des mandataires sociaux, les principes et critères applicables à la détermination, à la répartition et à l'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président et au Directeur Général en raison de l'exercice de leur mandat pour l'exercice 2022.

Président des sociétés : Bassano Développement, Cédriane, Kerry, Sté Vélo du 18 septembre 2020 au 16 décembre 2022 date de la radiation au registre du commerce et des sociétés de Paris, Moncey Conseils depuis le 18 juillet 2022.

Directeur Général de la société : Smalto.

Directeur Général Délégué des sociétés : ACANTHE DEVELOPPEMENT, France Tourisme Immobilier.

Administrateur des sociétés : F I P P, France Tourisme Immobilier, Smalto.

Gérant des sociétés : Lipo, Société Civile Charron, Echelle Rivoli du 18 septembre 2020 au 15 décembre 2022, date de la radiation au registre du commerce et des sociétés de Paris, SCI Le Brevent, Surbak, SCI Briaulx depuis le 7 décembre 2021, et SCI Briham depuis le 7 décembre 2021, Atree du 18 septembre 2020 au 16 décembre 2022, date de la radiation au registre du commerce et des sociétés de Paris, SCI La Plache Brûlée du 18 septembre 2020 au 1<sup>er</sup> février 2022, date de la radiation au registre du commerce et des sociétés de Paris, SCI Megève Invest du 18 septembre 2020 au 30 mai 2022 date de la radiation au registre du commerce et des sociétés de Paris.

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

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

**Madame Florence SOUCEMARIANADIN**, Directrice Générale de la Société depuis le 20 octobre 2021.

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

Cette politique est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cas de vote négatif, le Conseil d'Administration se réunira dans un délai raisonnable et, dans l'intervalle, les principes mis en œuvre en 2022 continueront à s'appliquer.

En application de l'article L.22-10-34 du Code de Commerce, les montants résultant de la mise en œuvre de ces principes et critères seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2022. Nous vous proposons d'approuver la politique de rémunération telle que présenté dans ce rapport. Ainsi, depuis l'année 2018, aucune rémunération variable, annuelle ou exceptionnelle, n'est versée avant d'obtenir l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires.

### **8.1. Principes collectifs de rémunération**

La politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux a pour objectif d'assurer l'attractivité, l'engagement et la fidélisation sur le long terme des meilleurs talents aux fonctions les plus élevées de la Société tout en s'assurant d'une gestion appropriée des risques et du respect de la conformité. Elle vise en outre à reconnaître la mise en œuvre de la stratégie de la Société sur le long terme dans l'intérêt de ses actionnaires.

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 politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société est examinée sur une base annuelle par le Conseil d'Administration (détermination de la rémunération des membres du Conseil, de la rémunération du Président du Conseil d'Administration 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.

La politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société est fondée sur des critères de performance appréciés sur une période de trois ans et possiblement pondérés selon l'évolution de la situation macro économique. La structure de la rémunération des mandataires sociaux peut être synthétiser de la manière suivante :

- Performance absolue de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT
- Performance relative par rapport à un panel de groupe comparable

- Performance sur l'organisation interne et la maîtrise des coûts

La rémunération du Président, du Directeur Général et des membres du Conseil d'Administration comprend trois éléments principaux :

#### **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.

#### **Rémunération variable annuelle**

Les membres du Conseil d'Administration 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 de rémunérations exceptionnelles, notamment à l'occasion d'opérations particulières réalisées par la Société.

#### **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.

L'enveloppe globale de 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 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 des Comptes. Ce comité prépare les comptes annuels en vue de leur examen et

arrêté par le Conseil d'Administration, contrôle les méthodes comptables en vigueur dans la Société et ses principales filiales, analyse les documents financiers, évalue la pertinence des choix et la bonne application des méthodes comptables et apprécie le traitement comptable de toute opération significative. Il examine également les travaux, les honoraires, les mandats et l'indépendance des Commissaires aux Comptes et met en œuvre les procédures de contrôle interne et de gestion des risques.

## 8.2. Éléments individuels de rémunération

En application de l'article R.22-10-14 du Code de Commerce adopté en application de l'article L.22-10-8 du Code de Commerce, nous vous précisons les éléments composant la rémunération totale, et les avantages de toute nature, mentionnés à l'article L.22-10-8 pour le Président du Conseil d'Administration et pour le Directeur Général.

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 ; La Société, ou toute société contrôlée ou la contrôlant, n'a pris aucun engagement mentionné à l'article L.225-42-1 du Code de Commerce ; 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.

- Le Directeur Général ne perçoit actuellement aucune rémunération fixe mais cette situation pourrait évoluer sur décision ultérieure du Conseil.

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

Le Directeur Général 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 ; Il n'a perçu aucune rémunération, indemnité ou avantage à raison de sa prise de fonction ; La Société, ou toute société contrôlée ou la contrôlant, n'a pris aucun engagement mentionné à l'article L.225-42-1 du Code de Commerce ; 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.

Conformément aux dispositions de l'article L.22-10-8 alinéa 2 du Code de Commerce, nous vous proposons de vous prononcer sur la politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration et du Directeur Général dans les termes suivants :

- 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 L.225-37 du Code de Commerce présenté à l'annexe 1 du rapport financier et conformément à l'article L.22-10-8 du Code de commerce, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature indiqués au paragraphe 8 du rapport sur le gouvernement d'entreprise et attribuables, en raison de son mandat au Président du Conseil d'Administration. »*

- 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 L.225-37 du Code de commerce présenté à l'annexe 1 du rapport financier et conformément à l'article L.22-10-8 du Code de commerce approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature indiqués au paragraphe 8 du rapport sur le gouvernement d'entreprise et attribuables, en raison de son mandat au Directeur Général.»*

- Nomination d'un nouveau dirigeant 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.

## 9. 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 2022 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 Audrey SOTO Directeur Général du 8 mars 2019 au 19 octobre 2021	Exercice 2021	Exercice 2022
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	14 469 €	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
<b>Total</b>	<b>14 469 €</b>	<b>0</b>

Madame Florence Soucémariadin Directeur Général à compter du 20 octobre 2021	Exercice 2021	Exercice 2022
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
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 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, Directeur Général jusqu'au 8 mars 2019 Président du Conseil d'Administration à compter du 11 juin 2020 Administrateur à compter du 11 juin 2020	Montants au titre de l'exercice 2021		Montants au titre de l'exercice 2022	
	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
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Madame Audrey SOTO, Directeur Général à compter du 8 mars 2019 Administrateur à compter du 18 septembre 2020 Démissionnaire de ses fonctions de Directeur Général depuis le 19 octobre 2021 Démissionnaire de ses fonctions d'administratrice depuis le 19 octobre 2021	Montants au titre de l'exercice 2021		Montants au titre de l'exercice 2022	
	Attribués	Versés	Attribués	Versés
Rémunération fixe	14 469 €	14 469 €	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
<b>Total</b>	<b>14 469 €</b>	<b>14 469 €</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Madame Florence Soucémariadin, Directeur Général à compter du 20 octobre 2021	Montants au titre de l'exercice 2021		Montants au titre de l'exercice 2022	
	Attribués	Versé	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
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Tableau sur les rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Membres du Conseil	Montants versés en 2021	Montants versés en 2022
<b>M. Alain DUMENIL</b>		
Rémunération à raison du mandat d'Administrateur	0	0
Autres rémunérations	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Mme Laurence DUMENIL</b>		
Rémunération à raison du mandat d'Administrateur	0	0
Autres rémunérations	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>M. Ludovic DAUPHIN</b>		
Rémunération à raison du mandat d'Administrateur	0	0
Autres rémunérations	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 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 Audrey SOTO, Directrice Générale à compter du 8 mars 2019 et jusqu'au 19 octobre 2021 Administrateur à compter du 18 septembre 2020 et jusqu'au 19 octobre 2021		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

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

	Exercice 2021	Exercice 2022
<b>1 - Rémunération globale allouée par l'Assemblée générale aux membres du Conseil d'Administration et répartie par le Conseil d'Administration</b>		
Alain DUMENIL	N/A	N/A
Laurence DUMENIL	0	0
<b>2 - Rémunération du Président du Conseil d'Administration</b>		
Ludovic DAUPHIN	0	0
<b>3 - Rémunération du Directeur Général</b>		
Audrey SOTO	14 469	0
Florence Soucémariadin	0	0
<b>4 - Performance de la société</b>		
Résultat d'exploitation en K€	-72	-43
Résultat net en K€	-28	-144
<b>5 - Rémunération moyenne et médiane sur une base équivalent temps plein des salariés du groupe hors dirigeants</b>		
Montant annuel moyen	N/A	N/A
Montant annuel médian	N/A	N/A
<b>6 - Ratios RMO et RME</b>		
<b>Ratio RMO</b>		
Alain DUMENIL	N/A	N/A
Laurence DUMENIL	N/A	N/A
Ludovic DAUPHIN	N/A	N/A
Audrey SOTO	N/A	N/A
Florence SOUCEMARIANADIN	N/A	N/A
<b>Ratio RME</b>		
Alain DUMENIL	N/A	N/A
Laurence DUMENIL	N/A	N/A
Ludovic DAUPHIN	N/A	N/A
Audrey SOTO	N/A	N/A
Florence SOUCEMARIANADIN	N/A	N/A

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

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

Nous vous informons qu'aucune rémunération prévue n'a été versée à vos mandataires sociaux durant l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

### 11. INFORMATIONS SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES ET CONVENTIONS COURANTES

Il a été conclu une convention visée à l'article L.225-38 du Code de Commerce de mise à disposition de locaux, à titre gratuit, avec la société SC CHARRON, (410 384 879 RCS Paris) au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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

La présente 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.

En application de l'article L.22-10-10 du Code de Commerce, nous vous précisons qu'au cours de l'exercice écoulé, aucune convention n'est intervenue directement ou par personne

interposée, entre, d'une part le directeur général, le directeur général délégué, l'un des Administrateurs ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote

supérieure à 10 % de la Société et, d'autre part, une autre société dont cette dernière possède, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital.

## 12. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS ACCORDÉES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS DE VALIDITÉ

Vous trouverez ci-dessous un tableau récapitulatif des délégations de compétences conférées par l'Assemblée Générale 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	16 juin 2022 (12 <sup>ème</sup> résolution)	16 août 2024	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	16 juin 2022 (14 <sup>ème</sup> résolution)	16 août 2024	50 000 000	Néant.	Néant.	50 000 000
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du DPS	16 juin 2022 (15 <sup>ème</sup> résolution)	16 août 2024	50 000 000	Néant.	Néant.	50 000 000
Autorisation d'augmenter le capital en rémunération d'un apport en nature	16 juin 2022 (17 <sup>ème</sup> résolution)	16 août 2024	10 % du capital social	Néant.	Néant.	50 000 000
Autorisation d'augmenter le nombre de titres en cas de demandes excédentaires dans le cadre des émissions visées aux 14 <sup>ème</sup> et 15 <sup>ème</sup> résolutions	16 juin 2022 (16 <sup>ème</sup> résolution)	16 août 2024	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	16 juin 2022 (18 <sup>ème</sup> résolution)	16 août 2024	3 % du capital social	Néant.	Néant.	3 % du capital social

**Le Conseil d'Administration**

## ANNEXE 2 - TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
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					
<b>Opérations et résultat</b>					
Chiffre d'affaires (H.T)					
Résultat av. impôts, participation, dot. aux amortissements, dépréciation et provisions	(60 424)	(57 405)	(72 508)	(70 902)	(65 829)
Impôts sur les bénéfices					
Participations des salariés					
Résultat ap. impôts, participation, dot. aux amortissements, dépréciation et provisions	165 003	(91 605)	(106 708)	(28 152)	(143 634)
<b>Résultat par action</b>					
Résultat ap. impôts, participation, avant dot. aux amortissements, dépréciation et provisions	-0,04	-0,04	-0,05	-0,04	-0,04
Résultat ap. impôts, participation, dot. aux amortissements, dépréciation et provisions	0.10	-0,06	-0,07	-0,02	-0,09
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen	1	1	1	1	0
Montant de la masse salariale	34 914	18 071	18 000	14 469	0
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres)	12 733	6 774	6 757	5 437	0



# Comptes sociaux 2022

*Foncière* **7**  
*Investissement*

## Sommaire

Bilan Actif	38
Bilan Passif	38
Compte de résultat au 31 décembre 2022	39
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2022	40

## 1. BILAN ACTIF

	31/12/2022			31/12/2021
	Brut	Amort. Dep.	Net	Net
Actifs incorporels	820	820	0	0
Titres de participations	0		0	0
Autres immobilisations financières	0		0	0
<b>Total Immobilisations</b>	<b>820</b>	<b>820</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Autres créances	224 555		224 555	205 145
Valeurs mobilières de placement	410 400	103 455	306 945	410 400
Disponibilités	6 643		6 643	56 178
<b>Total actifs disponibles</b>	<b>641 598</b>	<b>103 455</b>	<b>538 143</b>	<b>671 723</b>
<b>Total Actif</b>	<b>642 418</b>	<b>104 275</b>	<b>538 143</b>	<b>671 723</b>

## 2. BILAN PASSIF

	31/12/2022	31/12/2021
	Net	Net
Capital	1 120 000	1 120 000
Réserve légale	77 292	77 292
Réserves	188 977	188 977
Report à nouveau	(738 711)	(710 559)
Résultat de l'exercice	(143 634)	(28 152)
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>503 924</b>	<b>647 558</b>
Provisions pour risques	0	0
Provisions pour charges	0	0
<b>Total Provisions</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Emprunts de dettes auprès d'établissement de crédit	0	0
Emprunts et dettes financières diverses	0	0
Fournisseurs	34 219	23 153
Dettes fiscales et sociales	0	1 012
<b>Total des Dettes</b>	<b>34 219</b>	<b>24 165</b>
<b>Total passif</b>	<b>538 143</b>	<b>671 723</b>

### 3. COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

	31/12/2022	31/12/2021
Reprises sur provisions et transfert de charges	0	0
Autres produits	0	0
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Autres charges et charges externes	42 272	51 245
Impôts taxes et versements assimilés	318	578
Salaires et traitements	0	14 469
Charges sociales	0	5 437
Dotations aux amortissements et aux provisions :	0	0
Autres charges	0	0
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>42 590</b>	<b>71 729</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(42 590)</b>	<b>(71 729)</b>
Intérêts et produits assimilés	2 410	827
Reprise sur dépréciations et provisions, transferts de charges	0	51 300
Produits nets sur cessions de val. mobilières de placement.	0	0
<b>Produits financiers</b>	<b>2 410</b>	<b>52 127</b>
Charges nettes sur cession de val. mobilières de placement.	0	0
Intérêts et charges assimilées	0	0
Dotations aux provisions pour dépréciation	103 455	8 550
<b>Charges financières</b>	<b>103 455</b>	<b>8 550</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>(101 045)</b>	<b>43 577</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>(143 634)</b>	<b>(28 152)</b>
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	0
Reprises sur dépréciations et provisions, transfert de charges	25 650	0
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	25 650	0
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Impôt sur les résultats		
<b>Résultat net</b>	<b>(143 634)</b>	<b>(28 152)</b>

## 4. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2022

### SOMMAIRE

<b>NOTE 1.</b>	<b>Faits caractéristiques de l'exercice</b>	<b>41</b>
1.1	Impact de la crise Covid-19 et de la guerre en Ukraine	41
1.2	Activité opérationnelle	41
1.3	Produits des valeurs mobilières de placement	41
<b>NOTE 2.</b>	<b>Principes, règles et méthodes comptables</b>	<b>41</b>
<b>NOTE 3.</b>	<b>Notes sur le bilan</b>	<b>42</b>
3.1	Actifs incorporels	42
3.2	Créances	42
3.3	Valeurs mobilières de placement	42
3.4	Disponibilités	42
3.5	Provisions pour risques et charges	42
3.6	Dettes	42
3.7	Situation fiscale différée et latente	43
<b>NOTE 4.</b>	<b>Notes sur compte de résultat</b>	<b>43</b>
4.1	Résultat d'exploitation	43
4.2	Résultat financier	43
4.3	Résultat exceptionnel	42
<b>NOTE 5.</b>	<b>Honoraires du commissaire aux comptes</b>	<b>44</b>
<b>NOTE 6.</b>	<b>Autres informations</b>	<b>44</b>
<b>NOTE 7.</b>	<b>Événements postérieurs à la clôture</b>	<b>44</b>

## PRÉAMBULE

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

## NOTE 1. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

### 1.1. IMPACT DE LA CRISE COVID-19 ET DE LA GUERRE EN UKRAINE

La Pandémie de Covid-19 ainsi que la Guerre en Ukraine n'ont pas eu de répercussions négatives sur les comptes du Groupe.

Néanmoins, la société reste attentive aux effets négatifs que pourraient avoir une nouvelle résurgence de la pandémie malgré la couverture vaccinale étendue.

La société est aussi attentive à l'augmentation des taux d'intérêts.

### 1.2. ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE

La Société a poursuivi en 2022 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.

### 1.3. PRODUITS DES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

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

## 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 participations

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 totalement amortis d'un site internet pour 820 € bruts. Ces frais sont totalement amortis.

### 3.2. CRÉANCES

Il s'agit d'une créance en compte courant sur la société Ingefin de 224 555 €. La société a signé un contrat d'avance en compte courant avec celle-ci. Suite à la disparition du taux Eonia, cette avance est rémunérée au taux €STR augmenté d'une marge de 1 %.

### 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)	31/12/2022				31/12/2021			
	Quantité	Montant brut	Provision	Montant net	Quantité	Montant brut	Provision	Montant net
ACANTHE DÉVELOPPEMENT	855 000	410 400	103 455	306 945	855 000	410 400		410 4000
<b>Total</b>		<b>410 400</b>	<b>103 455</b>	<b>306 945</b>		<b>410 400</b>		<b>410 400</b>

### 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 composent principalement des factures non parvenues et de dettes fournisseurs intégralement réglées en 2023.

Elles ont toutes une échéance inférieure à un an.

### 3.7. SITUATION FISCALE DIFFÉRÉE ET LATENTE

31/12/2022	En euros
<b>Impôts sur :</b>	
Provisions réglementées	
Subventions d'investissement	
<b>Total accroissements</b>	<b>0</b>
<b>Impôt payé d'avance sur :</b>	
Charges non déductibles temporairement (à déduire l'année suivante) :	0
- Congés Payés	
- Autres	
À déduire ultérieurement : Provisions pour Risques non déductibles	
<b>Total allègements</b>	<b>0</b>
<b>Situation fiscale différée nette</b>	<b>0</b>
<b>Impôt sur :</b>	
Plus-values différées	
<b>Crédit à imputer sur :</b>	
Amortissements réputés différés	
Déficits reportables	552 414
Moins-values à long terme	
<b>Situation fiscale latente nette</b>	<b>552 414</b>

## 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 -42 590 € et comprend les éléments suivants :

Autres achats et charges externes : .	-42 272 €
Impôts et taxes .....	-318 €

Le poste « Autres achats et charges externes » comprend notamment des honoraires et frais d'actes pour un montant de 29 870 €, des charges de publicité financière pour un montant de 3 600 € et des charges de mise à disposition de personnel pour un montant de 3 120 €.

### 4.2. RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'élève à 101 045 € et comprend :

Dotation provision sur VMP (actions ACANTHE DÉVELOPPEMENT) : .....	(103 455) €
Revenus compte courant : .....	2 410 €

### 4.3. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel s'élève à 0 € et comprend :

- une perte sur une créance d'impôt devenue irrécouvrable pour -25 650 €,
- la reprise de provision antérieurement dotée sur cette même créance pour +25 650 €.

## NOTE 5. HONORAIRES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

	Montant € HT		%	
	N EXCO	N-1 KAUFMANN ET ASSOCIES	N	N-1
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes Individuels et consolidés				
- Émetteur	9 540	10 800	100 %	100 %
- Filiales intégrées globalement				
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes				
- Émetteur				
- Filiales intégrées globalement				
<b>Sous-total</b>	<b>9 540</b>	<b>10 800</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement				
- Juridique, fiscal, social				
- Autres (à préciser si >10 % des honoraires d'audit)				
<b>Sous-total</b>				
<b>Total</b>	<b>9 540</b>	<b>10 800</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

## 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.



Rapport du  
Commissaire aux  
Comptes  
sur les comptes  
annuels

**EXERCICE CLOS**  
**LE 31 DÉCEMBRE 2022**

**EXCO PARIS ACE**  
5, Avenue F. D. Roosevelt  
75008 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 2022, 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 1<sup>er</sup> janvier 2022 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.823-9 et R.823-7 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 et L.22-10-10, 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.

## **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 14 juillet 2022.

Au 31 décembre 2022, le cabinet Exco Paris Ace était dans la première 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 DÉMARCHÉ 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.823-10-1 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.822-10 à L.822-14 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 7 mars 2023

**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 2022**

**EXCO PARIS ACE**  
5, Avenue F. D. Roosevelt  
75008 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'attache 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 et engagements autorisés 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 29/03/2021.

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 7 mars 2023

**Exco Paris Ace**

**François SHOUKRY**

Commissaire aux Comptes

Membre de la Compagnie Régionale de Paris



*Foncière* **7** *Investissement*

55 rue Pierre Charron  
75008 Paris