

# **FONCIERE 7 INVESTISSEMENT**

*Société anonyme au capital de 1 120 000 euros*

*Siège social : 2, rue de Bassano - 75016 PARIS*

*486 820 152 RCS PARIS*

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**SUR LES COMPTES ANNUELS**

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019**

***K & A***

**KAUFMANN & ASSOCIES**

8, avenue Bertie Albrecht  
75008 PARIS

Tél. : 01.45.62.01.17

Fax : 01.45.62.01.18

E-Mail : [ekaufmann@k-a.fr](mailto:ekaufmann@k-a.fr)

Aux actionnaires de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT,

## **I. 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 FONCIERE 7 INVESTISSEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 30 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce.

## **II. 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 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 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## **III. Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans le paragraphe « Préambule » de l'annexe des comptes annuels qui expose la raison pour laquelle la société n'est plus soumise à l'obligation de publier des comptes consolidés depuis son exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## **IV. 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.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.



### ***Risques identifiés***

Les valeurs mobilières de placement, figurant au bilan au 31 décembre 2019 pour un montant net de 410 400 €, représentent un des postes les plus importants du bilan. Elles sont comptabilisées à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés, comme indiqué dans le paragraphe « Valeurs Mobilières de Placement » de l'annexe des comptes annuels, lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à leur valeur comptable. La valeur d'inventaire est déterminée sur la base du cours moyen de bourse du dernier mois.

### ***Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés***

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'inventaire des valeurs mobilières de placement, nos travaux ont consisté principalement à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminée par la direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés. Dans ce cadre, nous avons vérifié les cours de bourse utilisés.

### **V. 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 arrêté le 30 avril 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

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.441-4 du code de commerce.

### ***Rapport sur le gouvernement d'entreprise***

Nous attestons de l'existence dans le rapport de gestion sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-3 et L.225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés 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.

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



## **VI. Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires**

### *Désignation des commissaires aux comptes*

Nous avons été nommés commissaire aux comptes de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT par l'assemblée générale du 16 juin 2016.

Au 31 décembre 2019, le cabinet KAUFMANN & ASSOCIES était dans la 4<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption.

## **VII. 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 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.

## **VIII. Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

### *Objectif et démarche d'audit*

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.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 exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce*

Nous remettons un rapport au Conseil d'Administration 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.

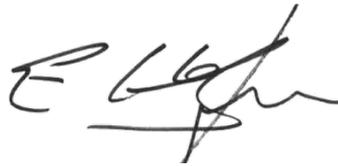
Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Conseil d'Administration figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de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



Nous fournissons également au Conseil d'Administration 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 des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris, le 30 avril 2020.

**KAUFMANN & ASSOCIES**  
Représentée

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. Kaufmann', with a horizontal line underneath.

**Emmanuel KAUFMANN**  
Associé

# Comptes Sociaux au 31 Décembre 2019

## BILAN AU 31 DECEMBRE 2019

(Euros)	31/12/2019			31/12/2018
	BRUT	AMORT DEP	NET	NET
<b>Actif</b>				
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	26 625	25 650	975	25 650
Valeurs mobilières de placement	410 400	8 550	401 850	410 400
Disponibilités	413 039		413 039	467 475
<b>Total actifs disponibles</b>	<b>850 065</b>	<b>34 200</b>	<b>815 865</b>	<b>903 525</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>850 885</b>	<b>35 020</b>	<b>815 865</b>	<b>903 525</b>
<b>Passif</b>				
Capital			1 120 000	1 120 000
Réserve légale			77 292	77 292
Réserves			188 977	188 977
Report à nouveau			- 512 246	- 677 249
Résultat de l'exercice			- 91 605	165 003
<b>Total Capitaux Propres</b>			<b>782 418</b>	<b>874 023</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			29 027	21 351
Dettes fiscales et sociales			4 419	8 150
<b>Total des Dettes</b>			<b>33 446</b>	<b>29 501</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>			<b>815 865</b>	<b>903 525</b>

## COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2019

(Euros)	31/12/2019	31/12/2018
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	38 744	41 793
Impôts taxes et versements assimilés	1 597	4 458
Salaires et traitements	18 071	34 914
Charges sociales	6 774	12 733
Dotations aux amortissements et aux provisions :	0	0
Autres charges	0	0
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>65 186</b>	<b>93 898</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>- 65 186</b>	<b>- 93 898</b>
Intérêts et produits assimilés	7 781	256 500
Reprise sur dépréciations et provisions, transferts de charges		225 427
Produits nets sur cessions de val. mobilières de placement.	0	0
<b>Produits financiers</b>	<b>7 781</b>	<b>481 927</b>
Charges nettes sur cession de val. mobilières de placement.	0	222 538
Intérêts et charges assimilées	0	489
Dotations aux provisions pour dépréciation	8 550	0
<b>Charges financières</b>	<b>8 550</b>	<b>223 026</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>- 770</b>	<b>258 901</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>- 65 955</b>	<b>165 003</b>
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	0
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	25 650	0
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>- 25 650</b>	<b>0</b>
Impôt sur les résultats		
<b>Résultat net</b>	<b>- 91 605</b>	<b>165 003</b>

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### 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 Activité opérationnelle

La Société a poursuivi en 2019 une politique active et opportuniste de gestion de ses actifs. Dans un contexte de prix très élevés, elle reste en recherche de nouveaux investissements, tout en restant très prudente et sélective à cette phase du cycle.

#### 1.2 Produits des valeurs mobilières de placement

Au cours de l'exercice, la Société Foncière 7 Investissement a perçu un dividende de 7 781 € de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT dont elle détient toujours, au 31 décembre 2019, 855 000 actions pour un montant brut de 410 400 €, représentant 0,57% de son capital et de ses droits de vote.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT est cotée sur le marché Euronext Paris compartiment C (code FR0000064602).

## **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 2. Notes sur le bilan

### 2.1. 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.

### 2.2. Créances

Il s'agit d'une retenue à la source pour 25 650 €, et d'une avance fournisseur pour 975 €.

La société doit percevoir le remboursement de cette retenue à la source indument pratiquée par son intermédiaire financier sur le dividende perçu en 2017 de la société Acanthe.

La société a considéré que la récupération de cette retenue à la source était susceptible de ne pas aboutir et a comptabilisé une provision de même montant sur cet actif.

### 2.3. Valeurs mobilières de placement

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

Valeurs mobilières de placement (€)	31/12/2019				31/12/2018			
	Quantité	Montant brut	Provision	Montant net	Quantité	Montant brut	Provision	Montant net
Acanthe Développement	855 000	410 400	-8 550	401 850	855 000	410 400	0	410 400
<b>Total</b>		<b>410 400</b>	<b>-8 550</b>	<b>401 850</b>		<b>410 400</b>	<b>0</b>	<b>410 400</b>

### 2.4. Disponibilités

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

La société a perçu un dividende de 7 781 € de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT,

### 2.5. Provisions pour risques et charges

Néant

### 2.6. Dettes

Les dettes d'exploitation se composent principalement des factures non parvenues.

Elles ont toutes une échéance inférieure à un an.

**2.7. Situation fiscale différée et latente**

31/12/2019	€
IMPOT SUR: Provisions réglementées Subventions d'investissement	
<b>TOTAL ACCROISSEMENTS</b>	0
IMPOT PAYE D'AVANCE SUR: Charges non déductibles temporairement (à déduire l'année suivante) : -Congés Payés -Autres	0
A déduire ultérieurement : Provisions pour Risques non déductibles	
<b>TOTAL ALLEGEMENTS</b>	0
<b>SITUATION FISCALE DIFFEREE NETTE</b>	0
IMPOT SUR: Plus-values différées CREDIT A IMPUTER SUR: Amortissements réputés différés Déficits reportables Moins-values à long terme	417 569
<b>SITUATION FISCALE LATENTE NETTE</b>	417 569

### **Note 3. Notes sur compte de résultat**

#### **Résultat d'exploitation**

En l'absence de chiffre d'affaires réalisé, le résultat d'exploitation ressort à – 65 186 € et comprend les éléments suivants :

- Autres achats et charges externes :	(38 744) €
- Impôts et taxes	(1 597) €
- Rémunération (charges comprises) du Directeur Général :	(24 845) €

Le poste « Autres achats et charges externes » comprend notamment des honoraires et frais d'actes pour un montant de 23 222 €, des charges de publicité financière pour un montant de 3 528 € et des charges de mise à disposition de personnel pour un montant de 5 240 €.

#### **Résultat financier**

Le résultat financier s'élève à - 770 € et comprend :

- Dividendes (Acanthe Développement) :	7 781 €
- Dotation provision sur VMP (Acanthe Développement) :	8 550 €

#### **Résultat exceptionnel**

Le résultat exceptionnel de – 25 650 correspond à une provision de la créance de retenue à la source sur les dividendes 2017.

**Note 4 : Honoraires du commissaire aux comptes**

	KAUFMANN ET ASSOCIES			
	Montant € TTC		%	
	N	N-1	N	N-1
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés - Emetteur - Filiales intégrées globalement	10 800	10 800	100%	100%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes - Emetteur - Filiales intégrées globalement				
<b>Sous-total</b>	<b>10 800</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>10 800</b>	<b>10 800</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Note 5. Autres informations**

**Tableau des filiales et participations**

Néant.

**Composition du capital social**

Le capital social est constitué de 1.600 000 actions de 0,7 € de nominal.

**Engagements hors bilan**

Néant

**Engagements indemnités de fin de carrière**

Non applicable en l'absence de personnel

## Evènements postérieurs à la clôture

### Covid 19

La situation sanitaire actuelle n'impacte pas directement le fonctionnement de la société ni la valorisation durable des actifs qu'elle détient.

Néanmoins, la société reste attentive aux effets négatifs que pourraient avoir les mesures prolongées de confinement sur son activité de portefeuille.

La possible remontée des taux de marché pourrait affecter sa capacité à réaliser des investissements par l'endettement. A l'inverse, certaines activités durement touchées par la situation actuelle pourraient révéler des opportunités de prise de participation pour des montants sensiblement inférieurs aux fondamentaux de ces sociétés.

Les bureaux de la société sont fermés et la gestion opérationnelle et administrative est organisée par tous moyens de télécommunications.

Il n'y pas eu d'autres évènements postérieurs à la clôture.