

Foncière 7 Investissement
Exercice clos le 31 décembre 2014

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

SANDRINE FONTAINE
84, avenue de la République
94300 Vincennes

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Paris

ERNST & YOUNG Audit
1/2, place des Saisons
92400 Courbevoie - Paris-La Défense 1
S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Foncière 7 Investissement

Exercice clos le 31 décembre 2014

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Foncière 7 Investissement, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

La note 2.4 « Actifs financiers » de l'annexe aux comptes consolidés expose les règles et méthodes comptables relatives à la valeur d'inventaire des actifs financiers. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre groupe, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes retenues et des informations fournies dans cette note de l'annexe aux comptes consolidés, et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Vincennes et Paris-La Défense, le 30 avril 2015

Les Commissaires aux Comptes

Sandrine FONTAINE



ERNST & YOUNG Audit



Jean-Philippe Bertin

Comptes Consolidés au 31 Décembre 2014

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE
AU 31 DECEMBRE 2014

(Euros)	31/12/2014	31/12/2013
Actif		
Actifs incorporels	547	820
Total actifs non courants	547	820
Autres créances	287	1 811
Immeuble destiné à la vente	0	0
Impôts différés actif - part non courante	0	0
Actifs financiers courants	334 043	42 895
Trésorerie et équivalents de trésorerie	360	483 069
Total actifs courants	334 690	527 776
TOTAL ACTIF	335 237	528 596
(milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Passif		
Capital	1 120 000	1 120 000
Réserves	-665 957	-545 998
Résultat net consolidé	-215 032	-119 959
Total Capitaux Propres, part du groupe	239 010	454 043
Total Capitaux Propres	239 010	454 043
Provisions pour risques et charges	0	22 562
Total des dettes non courantes	0	22 562
Passifs financiers courants	54 420	0
Fournisseurs	32 576	42 855
Dette fiscales et sociales	9 231	9 136
Total des dettes courantes	96 226	51 991
Total dettes	96 226	74 553
TOTAL PASSIF	335 237	528 596

ETAT DU RESULTAT NET ET DES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT
GLOBAL AU 31 DECEMBRE 2014

(Euros)	31/12/2014	31/12/2013
Charges de personnel	49 254	49 058
Autres frais généraux	74 549	61 510
Dotations aux autres amortissements et provisions	273	5 461
Reprises aux autres amortissements et provisions	-22 562	-39 390
Résultat opérationnel	-101 514	-76 639
Perte de valeur du portefeuille de titres de placement	138 872	21 448
Autres produits et charges financiers	-25 353	222
Résultat avant impôts	-215 032	-98 309
Impôt sur les résultats	0	0
Résultat net de cession des immeubles détenus en vue de la vente	0	-21 650
Résultat net de l'exercice	-215 032	-119 959
Attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	-215 032	-119 959
Participations ne donnant pas le contrôle	0	0
Résultat par action		
Résultat de base par action (en €)	-0,134	-0,075
Résultat dilué par action (en €)	-0,134	-0,075
Résultat par action des activités poursuivies		
Résultat de base par action (en €)	-0,134	-0,075
Résultat dilué par action (en €)	-0,134	-0,075
Autres éléments du résultat global		
<i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>	0	0
<i>Eléments non recyclables en résultat net</i>	0	0
Total des gains et pertes comptabilisées en capitaux propres	0	0
Résultat global total de l'exercice	-215 032	-119 959
Attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	-215 032	-119 959
Participations ne donnant pas le contrôle	0	0

ETAT DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES
DE L'EXERCICE

€	Capital	Réserves et résultats consolidés	Capita ux propres part du groupe	Capita ux propres part minoritaire	Total Capita ux propres
Capita ux propres au 31/12/2012	1 120 000	-545 998	574 002		574 002
Résultat net de l'exercice 2013		-119 959	-119 959		-119 959
Capita ux propres au 31/12/2013	1 120 000	-665 957	454 043	0	454 043
Résultat net de l'exercice 2014		-215 032	-215 032		-215 032
Capita ux propres au 31/12/2014	1 120 000	-880 990	239 010	0	239 010

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE DE L'EXERCICE

(En euros)	31/12/2014	31/12/2013
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat des activités ordinaires	-215 032	-98 309
Résultat net de cession des immeubles détenus en vue de la vente	0	-21 650
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>		
Amortissements et provisions	142 668	-12 482
Plus values/moins values de cession	0	21 650
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	-72 365	-110 791
Variation du BFR liée à l'activité	-410 540	12 081
Flux net de trésorerie généré par l'activité	-482 905	-98 710
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Cession d'immobilisations	0	520 000
Incidence des variations de périmètre		
Disponibilité acquise par prise de contrôle		
Eléments de BFR nets acquis par prise de contrôle		
Autres flux liés aux opérations d'investissement	0	-820
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	0	519 180
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Autres flux liés aux opérations de financement		
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	0	0
Total des flux de trésorerie	-482 905	420 470
Trésorerie d'ouverture		
Disponibilités à l'actif	483 069	62 599
	483 069	62 599
Trésorerie de clôture		
Disponibilités à l'actif	360	483 069
Découverts bancaires	-196	0
Variation de trésorerie nette	-482 905	420 470

ANNEXE CONSOLIDÉE SUR LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2014

Note 1 : Faits caractéristiques de l'exercice

1.1 Activité opérationnelle

Le groupe n'a pas eu d'activité opérationnelle sur l'exercice.

1.2 Valeurs mobilières de placement

Le 3 février 2014, la Société Foncière 7 investissement a déclaré avoir franchi le seuil des 5 % de détention des droits de capital et de vote de la société Foncière Paris Nord, après avoir acquis 30 000 actions supplémentaires sur le marché entre le 17 et le 29 janvier 2014. Suivant des achats complémentaires intervenus en février, mars et avril 2014, la Société détient désormais au 31 décembre 2014 288 955 actions de Foncière Paris Nord, soit 6,65 % de son capital et de ses droits de vote. La société Foncière Paris Nord est cotée sur le marché Euronext Paris compartiment C (code FR0011277391).

Ces acquisitions ont été réalisées par la cession des SICAV détenues au 31 décembre 2013, générant une plus-value de 328 €.

Au cours de l'exercice, la Société Foncière 7 investissement a également acquis 855 000 actions de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT pour un montant global de 410 400 €. La société ACANTHE DEVELOPPEMENT est cotée sur le marché Euronext Paris compartiment C (code FR0000064602).

1.3 Avances de trésorerie consenties par la société INGEFIN

La société INGEFIN, société mère de Foncière 7 investissement de droit belge, a consenti à la société Foncière 7 investissement des avances en compte-courant pour un montant brut total de 53 600 €, qui ont porté intérêt au taux de 2.79% représentant une charge de 624€ portant la dette en compte-courant à un montant de 54 224 €.

Note 2 : Référentiel comptable

2.1 Principes généraux de préparation des Etats Financiers

Les états financiers du groupe FONCIERE 7 INVESTISSEMENT au 31 Décembre 2014 présentés ci-après sont préparés en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date (référentiel disponible sur http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm).

Les normes internationales comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) et les interprétations de l'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) et de la SIC (Standing Interpretations Committee).

Les comptes consolidés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2013, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2014, de manière obligatoire ou par anticipation :

- IAS 32 amendée « Présentation ; compensation d'actifs financiers et de passifs financiers » ;
- IAS 36 amendée « Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers » ;
- IAS 39 et IFRS 9 amendées « Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture » ;
- IAS 27 amendée « Etats financiers individuels » ;
- IAS 28 amendée « Participation dans les entreprises associées et dans des coentreprises » ;
- IFRS 10 « Etats financiers consolidés » ;
- IFRS 11 « Accords conjoints » ;
- IFRS 12 « Informations à fournir sur les participations dans les autres entités » ;
- IFRS 10, 11, 12 amendées « Dispositions transitoires » ;
- IFRS 10, 11, 12 et IAS 27 amendées « Entités d'investissement » ;

Ces évolutions des normes n'ont pas entraîné de modification dans les comptes consolidés.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2014.

Les principes et méthodes comptables appliqués par le groupe sont présentés aux notes 2.2 à 2.8 ci-après.

2.2 Recours à des estimations

Pour établir ses comptes le Groupe doit procéder à des estimations et faire des hypothèses concernant la valeur comptable des éléments d'actif et de passif, des produits et des charges, ainsi que les informations données en notes annexes.

Les principales estimations significatives faites par le Groupe portent notamment sur :

- l'estimation des provisions basée sur la nature des litiges, des jugements ainsi que de l'expérience du Groupe. Le Groupe procède à des appréciations de façon continue sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables qui constituent le fondement de ces appréciations ;
- L'estimation de la juste valeur des actifs financiers détenus à des fins de transactions.

Cette juste valeur de niveau un tel que défini par IFRS 13 correspond au cours de marché actif disponible à la date d'évaluation.

2.3 Entrées de périmètre

Conformément à la norme IFRS3 R, la société évalue à chaque entrée de périmètre, si la transaction consiste en une opération de « regroupement d'entreprises » ou en une acquisition d'actifs et de reprise de passif. Le critère pris en compte est l'existence d'une activité reprise source de revenus récurrents.

Dans le cadre d'une opération d'acquisition d'actifs et de reprise de passif, les éléments d'actifs et de passifs repris sont enregistrés au coût d'acquisition par le groupe. Ce coût est réparti entre les actifs et les passifs au prorata de leur juste valeur.

En 2014, il n'y pas eu de changement de périmètre de consolidation. La filiale DRIGUET est intégrée globalement, la société possédant 100% des droits de votes et d'intérêts.

2.4 Actifs financiers

2.4.1 Actifs financiers détenus à des fins de transaction

Un actif financier est considéré comme détenu à des fins de transaction s'il est notamment :

- acquis principalement en vue d'être vendus ou rachetés à court terme (OPCVM, SICAV) ;
- une partie d'un portefeuille d'instruments financiers identifiés qui sont gérés ensemble et qui présente des indications d'un profil récent de prise de bénéfice à court terme.

Ces actifs financiers sont évalués à la juste valeur, de niveau un tel que défini par IFRS 13, avec enregistrement des variations de juste valeur en résultat. Les actifs de cette catégorie sont classés parmi les actifs courants.

2.4.2 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie regroupe les liquidités en comptes bancaires et les liquidités détenues en caisses. L'AMF précise dans sa recommandation n°2011-16 du 7 novembre 2011 les critères à remplir pour qu'un instrument financier puisse être qualifié d'équivalents de trésorerie. Ces derniers regroupent les dépôts à court terme (échéance initiale inférieure à trois mois), les SICAV monétaires et autres valeurs mobilières qui ne présentent pas de risque significatif de pertes de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt. Certains instruments ayant à l'origine une échéance plus lointaine, et qui prévoient des dispositions de sortie anticipée et de garantie de capital pourraient sous conditions être classés en équivalent de trésorerie. Les conditions sont l'existence, initialement prévue au contrat, d'option de sortie exerçables à tout moment ou au maximum tous les trois mois qui peuvent être exercées sans pénalité ni risque significatif de variation de valeur du montant de trésorerie reçu en remboursement et qu'il n'existe pas de risque de valeur lié au niveau de rémunération minimum acquise.

2.5 Provisions

La norme IAS 37 précise qu'une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, et qu'il est probable qu'une sortie de ressource sans contrepartie au moins équivalente (au profit d'un tiers) représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. La provision est estimée en prenant en considération les hypothèses les plus probables à la date d'arrêté des comptes.

Si l'effet de la valeur temps est significatif, la provision est actualisée. Le taux d'actualisation utilisé pour déterminer la valeur actualisée reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et les risques inhérents à l'obligation. L'augmentation du montant de la provision résultant de l'actualisation est comptabilisée en charges financières.

2.6 Impôt sur les résultats

La charge d'impôt est égale à la somme de l'impôt courant et de l'impôt différé. L'impôt courant est l'impôt dû au titre de l'exercice. Les impôts différés correspondent à l'ensemble des différences temporelles entre les résultats comptables et fiscaux apparaissant lorsque la valeur comptable d'un actif ou d'un passif est différente de sa valeur fiscale. Ces différences génèrent des actifs et passifs d'impôts qualifiés de différés, ceux-ci sont calculés selon la méthode du report variable.

2.7 Résultat par action

Conformément à la norme IAS 33, le résultat de base par action est obtenu en divisant le « Résultat - part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est calculé sur la base des différentes évolutions du capital social, corrigées, le cas échéant, des détentions par le Groupe de ses propres actions.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le « Résultat – Part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation majoré de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

Note 3. Notes annexes : bilan et compte de résultat

3.1 Actifs non courants

Les actifs non courants d'un montant brut de 820 € concernent les frais de création d'un site internet. Ces frais sont amortis sur 3 ans. La dotation aux amortissements de l'exercice s'élève à 273 €.

3.2 Actifs courants

Les actifs courants se décomposent comme suit :

Actifs courants (€)	31/12/2014	31/12/2013
Autres créances	287	1 811
Actifs financiers courants	334 043	42 895
Trésorerie et équivalents de trésorerie	360	483 069
Total	334 690	527 776

La composition des actifs financiers courants et leur évolution au cours de l'exercice se présentent comme suit :

Actifs financiers courants (€)	31/12/2014				31/12/2013			
	Quantité	Montant brut	Var. juste valeur	Montant net	Quantité	Montant brut	Var. juste valeur	Montant net
Actions Foncières Paris Nord	288 955	234 096	-190 753	43 343	214 476	214 476	-171 581	42 895
Acanthe Développement	855 000	410 400	-119 700	290 700	0	0	0	0
Sicav	0	0	0	0	115 000	478 988	0	478 988
Total Actifs financiers courants		644 496	-310 453	334 043		693 464	-171 581	521 883

Les acquisitions d'actions au cours de l'exercice 2014 ont été réalisées par la cession des SICAV détenues au 31 décembre 2013.

3.3 Capitaux propres

Au 31 décembre 2014, le capital social est composé de 1.600.000 actions au nominal de 0.70€. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

La société ne détient pas d'action propre.

3.4 Provisions pour risques et charges

La provision pour risques enregistrée dans les comptes était destinée à couvrir, d'une part, le risque de non recouvrement de la TVA déduite et, d'autre part, le risque de reversement à l'Administration fiscale des remboursements des crédits de TVA obtenus par la Société depuis le changement d'activité de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT.

Au 31 décembre 2014, la provision de 22 562 € est reprise en l'absence de risque avéré depuis 3 ans.

3.5 Dettes courantes

Les dettes courantes se décomposent comme suit :

Passifs courants (€)	31/12/2014	31/12/2013
Soldes créditeurs de banques	196	0
Compte courant Ingefin	54 224	0
Dettes fournisseurs	32 576	42 855
Dettes fiscales et sociales	9 231	9 136
Total passifs courants	96 226	51 991

Leurs échéances sont à moins d'un an.

3.6 Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel de l'exercice 2014 ressort à (101 514) € contre (76 639) € en 2013.
Il se compose principalement de :

- Rémunération (charges comprises) du Président :	(49 254) €
- Autres frais généraux :	(74 549) €
- Reprise de provision :	22 562 €

Le poste « Autres frais généraux » comprend notamment des honoraires et frais d'actes pour un montant de 37 917 €, des charges de publicité financière pour un montant de 11 153 € et des charges de mise à disposition de personnel pour un montant de 16 771 €.

3.7 Résultat financier

Le résultat financier s'élève à (113 518) € contre (21 670) € au 31 décembre 2013.

Il comprend notamment :

- Revenus de VMP :	25 650 €
- Variation de la juste valeur des valeurs mobilières de placement :	(138 872) €

3.8 Impôt sur les sociétés

Il a été retenu de ne pas comptabiliser d'impôt différé actif sur les déficits fiscaux reportables en avant dont les montants s'élèvent à :

- Foncière 7 investissement :	960 974 €
- Immobilière Driguet :	411 837 €

La preuve de l'impôt se présente comme suit :

PREUVE DE L'IMPÔT	€
Résultat consolidé avant impôt	-215 032
Déficits fiscaux non fiscalisés N-1	0
Utilisation de déficits fiscaux	0
Déficits fiscaux N	0
Retraitements de consolidation non fiscalisés	0
Incidence des différences permanentes	0
Base imposable	-215 032
Taux d'imposition	N/A
Charge d'impôt de l'exercice	0

Note 4 : Engagements reçus et donnés

Engagements reçus :

Par courrier en date du 24 avril 2015, la société Ingefin a accordé son soutien financier pour les douze prochains mois à la société Foncière 7 Investissement.

Engagements donnés :

Néant

Note 5 : Honoraires des commissaires aux comptes

	ERNST & YOUNG				S. FONTAINE				IERC	
	Montant € TTC		%		Montant € TTC		%		Montant € TTC	
	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés										
- Emetteur	11 004	12 148	100%	100%	9 804	9 801	100%	100%	1 440	1 435
- Filiales intégrées globalement										
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes										
- Emetteur										
- Filiales intégrées globalement										
Sous-total	11 004	12 148	100%	100%	9 804	9 801	100%	100%	1 440	1 435
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement										
- Juridique, fiscal, social										
- Autres (à préciser si >10% des honoraires d'audit)										
Sous-total										
TOTAL	11 004	12 148	100%	100%	9 804	9 801	100%	100%	1 440	1 435