

Foncière 7 Investissement

Exercice clos le 31 décembre 2015

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

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 2015

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

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 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Foncière 7 Investissement, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels 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 annuels

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 annuels 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 annuels. 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 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.

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 :

Les paragraphes « Titres de participation » et « Valeurs mobilières de placement » de la note « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels expose les règles et les méthodes comptables relatives à la valeur d'inventaire des participations et des valeurs mobilières de placement. Dans le cadre de notre appréciation des règles et des principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes retenues et des informations fournies dans cette note de l'annexe, 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 annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 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 sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. 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 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.

Vincennes et Paris-La Défense, le 28 avril 2016

Les Commissaires aux Comptes

Sandrine FONTAINE



ERNST & YOUNG Audit



Jean-Philippe Bertin

Comptes Sociaux au 31 Décembre 2015

BILAN AU 31 DECEMBRE 2015

(Euros)	31/12/2015		31/12/2014	
	BRUT	AMORT DEP	NET	NET
Actif				
Actifs incorporels	820 547		273	547
Titres de participations	0		0	0
Autres immobilisations financières	0		0	0
Total Immobilisations	820	547	273	547
Autres créances	0		0	0
Valeurs mobilières de placement	644 496	248 188	396 308	334 043
Disponibilités	156 757		156 757	334
Total actifs disponibles	801 253	248 188	553 065	334 377
TOTAL ACTIF	802 073	248 735	553 339	334 924
(milliers d'euros)			31/12/2015	31/12/2014
Passif				
Capital			1 120 000	1 120 000
Réserve légale			77 292	77 292
Réserves			188 977	188 977
Report à nouveau			-1 147 255	-932 223
Résultat de la période			188 967	-215 032
Total Capitaux Propres			427 980	239 014
Provisions pour risques			0	0
Provisions pour charges			0	1 127
Total Provisions			0	1 127
Emprunts de dettes auprès d'établissement de crédit			0	196
Emprunts et dettes financières diverses			94 537	54 224
Fournisseurs			21 598	31 133
Dettes fiscales et sociales			9 224	9 231
Total des Dettes			125 358	94 783
TOTAL PASSIF			553 539	334 924

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2015

(Euros)	31/12/2015	31/12/2014
Reprises sur provisions et transfert de charges	0	22 562
Autres produits	0	0
Produits d'exploitation	0	22 562
Autres charges et charges externes	44 753	67 377
Impôts taxes et versements assimilés	4 764	4 809
Salaires et traitements	36 375	36 000
Charges sociales	13 320	13 254
Dotations aux amortissements et aux provisions :		
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	273	273
- Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges	0	0
Charges d'exploitation	99 485	121 714
Résultat d'exploitation	-99 485	-99 152
Intérêts et produits assimilés	245 658	50 499
Reprise sur dépréciations et provisions, transferts de charges	260 279	3 945
Produits nets sur cessions de val. mobilières de placement.	0	328
Produits financiers	505 936	54 772
Intérêts et charges assimilées	172 907	624
Dotations aux provisions pour dépréciation	44 578	170 028
Charges financières	217 485	170 652
Résultat financier	288 451	-115 881
Résultat courant	188 967	-215 032
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1	0
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	1	0
Résultat exceptionnel	0	0
Impôt sur les résultats		
Résultat net	188 967	-215 032

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice

1.1 Cession de la filiale DRIGUET

Le 1er octobre 2015, la société Foncière 7 Investissement a cédé 100% du capital de sa filiale DRIGUET SA pour 1 € (un euro).
Elle a également cédé la créance en compte courant qu'elle détenait sur sa filiale pour 1 € (un euro).

Le résultat de cession des titres dégage un résultat positif de 1 €.

La cession du compte courant dégage un résultat négatif de (17 382) €, comprenant la reprise nette de provision de 152 308 € et la reprise de provision sur la situation négative de Driguet de 1 127 €.

1.2 Activité opérationnelle

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

1.3 Produits des valeurs mobilières de placement

Au cours de l'exercice, la Société Foncière 7 investissement a perçu un dividende 230 850 € de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT dont elle détient toujours 855 000 actions pour un montant brut de 410 400 €, représentant 0,58% de son capital et de ses droits de vote.

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

La Société détient toujours au 31 décembre 2015 288 955 actions de Foncière Paris qui représentent à cette même date 1,84% de son capital et de ses droits de vote et 0,83% à la date du 26 avril 2016 : des actionnaires de Foncière Paris Nord ont exercé des Bons de Souscriptions en Action et des Obligations Convertibles en Action expliquant la dilution de la participation détenue par rapport au 31 décembre 2014.

La société Foncière Paris Nord est cotée sur le marché Euronext Paris compartiment C (code FR0011277391).

1.4 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 92 454 €, qui ont porté intérêt au taux de 2.15% représentant une charge de 2 083 € portant la dette en compte-courant à un montant de 94 537 €.

Principes, règles et méthodes comptables

Les états financiers ont été établis en conformité avec :

- Le PCG 1999 approuvé par arrêté ministériel du 22 Juin 1999,
- la loi n° 83 353 du 30 Avril 1983,
- le décret 83 1020 du 29 Novembre 1983,
- les règlements comptables :
 - 2000-06 et 2003-07 sur les passifs,
 - 2002-10 sur l'amortissement et la dépréciation des actifs,
 - 2004-06 sur la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- permanence des méthodes,
- indépendance des exercices,
- continuité de l'activité.

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués selon 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.

La filiale DRIGUET a été cédée le 1er octobre 2015. Le prix de cession est de 1 €. Les titres détenus avaient été acquis 1 € et étaient totalement provisionnés.

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 » d'un montant brut de 820 € concerne 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 €.

2.2. Créances

Néant Néant

2.3. Valeurs mobilières de placement

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

Valeurs mobilière de placement (€)	31/12/2015				31/12/2014			
	Quantité	Montant brut	Provision	Montant net	Quantité	Montant brut	Provision	Montant net
Actions Foncières Paris Nord	288 955	234 096	-222 538	11 558	288 955	234 096	-190 753	43 343
Acanthe Développement	855 000	410 400	-25 650	384 750	855 000	410 400	-119 700	290 700
Sicav	0	0	0	0	0	0	0	0
Total		644 496	-248 188	396 308		644 496	-310 453	334 043

2.4. Disponibilités

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

La société a perçu un dividende de 230 850 € de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

2.5. Provisions pour risques et charges

Au 31 décembre 2015, la provision pour risque financier de 1 127 € est reprise (provision utilisée) suivant la cession de la filiale Driguet intervenue le 1^{er} octobre 2015.

2.6. Dettes

Les dettes d'exploitation se composent principalement des factures non parvenues d'honoraires (20 900 €).

Elles ont toutes une échéance inférieure à un an.

2.7. Situation fiscale différée et latente

31/12/2015	€
IMPOT SUR: Provisions réglementées Subventions d'investissement	
TOTAL ACCROISSEMENTS	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	
TOTAL ALLEGEMENTS	0
SITUATION FISCALE DIFFEREE NETTE	0
IMPOT SUR: Plus values différées CREDIT A IMPUTER SUR: Amortissements réputés différés Déficits reportables Moins values à long terme	772 006
SITUATION FISCALE LATENTE NETTE	772 006

Note 3. Notes sur compte de résultat

Résultat d'exploitation

En l'absence de chiffre d'affaires réalisé, le résultat d'exploitation ressort à -99 485 € et comprend les éléments suivants :

- Autres achats et charges externes :	(44 753) €
- Impôts et taxes :	(4 764) €
- Rémunération (charges comprises) du Président :	(49 695) €

Le poste « Autres achats et charges externes » comprend notamment des honoraires et frais d'actes pour un montant de 29 786 €, des charges de publicité financière pour un montant de 8 312 € et des charges de mise à disposition de personnel pour un montant de 3 849 €.

Résultat financier

Le résultat financier s'élève à + 288 451 € et comprend notamment :

- Revenus nets de comptes courant :	12 724 €
- Dividendes :	230 850 €
- Reprise nette de provision pour dépréciation du compte courant :	152 308 €
- Cession nette du compte courant Driguet :	(170 818) €
- Reprise nette de provision nette pour dépréciation de VMP :	62 265 €
- Reprise nette de provision financière sur la situation nette Driguet :	1 127 €
- Reprise de provision sur titres Driguet cédés :	1 €

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est nul et se compose du prix de cession des titres Driguet 1 € moins la valeur brute des titres cédés, 1 €.

Note 4. Autres informations

Tableau des filiales et participations

Néant suivant la cession de la filiale Driguet le 1er octobre 2015.

Composition du capital social

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

Engagements hors bilan

Néant

Evènements postérieurs à la clôture

Néant