

# Comptes Consolidés au 31 Décembre 2015

**ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE**  
**AU 31 DECEMBRE 2015**

| (Euros)                                       | 31/12/2015     | 31/12/2014     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Actif</b>                                  |                |                |
| Actifs incorporels                            | 273            | 547            |
| <b>Total actifs non courants</b>              | <b>273</b>     | <b>547</b>     |
| Autres créances                               | 0              | 287            |
| Actifs financiers courants                    | 390 648        | 334 043        |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie       | 156 757        | 360            |
| <b>Total actifs courants</b>                  | <b>547 405</b> | <b>334 690</b> |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                            | <b>547 679</b> | <b>335 237</b> |
|   |                |                |
| (milliers d'euros)                            | 31/12/2015     | 31/12/2014     |
| <b>Passif</b>                                 |                |                |
| Capital                                       | 1 120 000      | 1 120 000      |
| Réserves                                      | -880 990       | -665 957       |
| Résultat net consolidé                        | 183 310        | -215 032       |
| <b>Total Capitaux Propres, part du groupe</b> | <b>422 320</b> | <b>239 010</b> |
| <b>Total Capitaux Propres</b>                 | <b>422 320</b> | <b>239 010</b> |
| Provisions pour risques et charges            | 0              | 0              |
| <b>Total des dettes non courantes</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| Passifs financiers courants                   | 94 537         | 54 420         |
| Fournisseurs                                  | 21 598         | 32 576         |
| Dette fiscales et sociales                    | 9 224          | 9 231          |
| <b>Total des dettes courantes</b>             | <b>125 359</b> | <b>96 226</b>  |
| <b>Total dettes</b>                           | <b>125 359</b> | <b>96 226</b>  |
| <b>TOTAL PASSIF</b>                           | <b>547 679</b> | <b>335 237</b> |

## ETAT DU RESULTAT NET ET DES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL AU 31 DECEMBRE 2015

| (Euros)  | 31/12/2015     | 31/12/2014      |
|--|----------------|-----------------|
| Charges de personnel   | 49 695         | 49 254          |
| Autres frais généraux  | 52 494         | 74 549          |
| Dotations aux autres amortissements et provisions                | 273            | 273             |
| Reprises aux autres amortissements et provisions                 | 0              | -22 562         |
| Résultat de cession des entités déconsolidées                    | 171 223        | 0               |
| <b>Résultat opérationnel</b>                                     | <b>68 761</b>  | <b>-101 514</b> |
| Variation de valeur du portefeuille de titres de placement       | 56 605         | -142 816        |
| Autres produits et charges financiers                            | 57 945         | 29 298          |
| <b>Résultat avant impôts</b>                                     | <b>183 310</b> | <b>-215 032</b> |
| Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses | 0              | 0               |
| Impôt sur les résultats  | 0              | 0               |
| <b>Résultat net de l'exercice</b>                                | <b>183 310</b> | <b>-215 032</b> |
| Attribuable aux :  |                |                 |
| Propriétaires du groupe  | 183 310        | -215 032        |
| Participations ne donnant pas le contrôle                        | 0              | 0               |
| <b>Résultat par action</b>                                       |                |                 |
| Résultat de base par action (en €)                               | 0,115          | -0,134          |
| Résultat dilué par action (en €)                                 | 0,115          | -0,134          |
| <b>Résultat par action des activités poursuivies</b>             |                |                 |
| Résultat de base par action (en €)                               | 0,115          | -0,134          |
| Résultat dilué par action (en €)                                 | 0,115          | -0,134          |
| <b><u>Autres éléments du résultat global</u></b>                 |                |                 |
| <i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>       | 0              | 0               |
| <i>Eléments non recyclables en résultat net</i>                  | 0              | 0               |
| <b>Total des autres éléments du résultat global</b>              | <b>0</b>       | <b>0</b>        |
| <b>Résultat global total de l'exercice</b>                       | <b>183 310</b> | <b>-215 032</b> |
| Attribuable aux :  |                |                 |
| Propriétaires du groupe  | 183 310        | -215 032        |
| Participations ne donnant pas le contrôle                        | 0              | 0               |

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

| €                                     | Capital          | Réserves et<br>résultat<br>consolidés | Capitaux<br>propres part<br>du groupe | Capitaux<br>propres<br>part<br>minoritaire | Total<br>Capitaux<br>propres |
|---------------------------------------|------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|------------------------------|
| <b>Capitaux propres au 31/12/2013</b> | <b>1 120 000</b> | <b>-665 957</b>                       | <b>454 043</b>                        | <b>0</b>                                   | <b>454 043</b>               |
| Résultat 2014                         |                  | -215 032                              | -215 032                              |  | -215 032                     |
| <b>Capitaux propres au 31/12/2014</b> | <b>1 120 000</b> | <b>-880 990</b>                       | <b>239 010</b>                        | <b>0</b>                                   | <b>239 010</b>               |
| Résultat 2015                         |                  | 183 310                               | 183 310                               |  | 183 310                      |
| <b>Capitaux propres au 31/12/2015</b> | <b>1 120 000</b> | <b>-697 680</b>                       | <b>422 320</b>                        | <b>0</b>                                   | <b>422 320</b>               |

## TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE DE L'EXERCICE

| (En euros)  | 31/12/2015     | 31/12/2014      |
|---|----------------|-----------------|
| <b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>                                     |                |                 |
| Résultat des activités ordinaires   | 183 310        | -215 032        |
| Résultat net de cession des immeubles détenus en vue de la vente                | 0              | 0               |
| <u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u> |                |                 |
| Amortissements et provisions  | 165 231        | 142 668         |
| Plus values/moins values de cession   | 0              | 0               |
| Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt   | <b>348 541</b> | <b>-72 365</b>  |
| Variation du BFR liée à l'activité  | -190 793       | -410 540        |
| Variation du périmètre  | -1 155         | 0               |
| <b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>                             | <b>156 593</b> | <b>-482 905</b> |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>                  |                |                 |
| Autres flux liés aux opérations d'investissement                                | 0              | 0               |
| <b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>             | <b>0</b>       | <b>0</b>        |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>                    |                |                 |
| Autres flux liés aux opérations de financement                                  | 0              | 0               |
| <b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement</b>                | <b>0</b>       | <b>0</b>        |
| <b>Total des flux de trésorerie</b>   | <b>156 593</b> | <b>-482 905</b> |
| <b>Trésorerie d'ouverture</b>   | <b>164</b>     | <b>483 069</b>  |
| Disponibilités à l'actif  | 360            | 483 069         |
| Découverts bancaires  | -196           | 0               |
| <b>Trésorerie de clôture</b>  | <b>156 757</b> | <b>164</b>      |
| Disponibilités à l'actif  | 156 757        | 360             |
| Découverts bancaires  | 0              | -196            |
| Variation du périmètre  | 170            | 0               |
| Autre variation de trésorerie   | 156 763        | -482 905        |
| <b>Variation de trésorerie nette</b>  | <b>156 593</b> | <b>-482 905</b> |

## **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 consolidé de la filiale du 1er janvier 2015 au 30 septembre 2015 est intégré au compte de résultat consolidé de l'ensemble. Ce résultat s'élève à (17 784) €.

La cession de la filiale dégage un résultat consolidé positif de 171 223 € s'expliquant par la sortie des réserves négatives cumulées de la filiale.

### **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 Nord, 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 €.

## **Note 2 : Référentiel comptable**

### **2.1 Principes généraux de préparation des Etats Financiers**

Les états financiers de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT au 31 Décembre 2015 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](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 2014, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1er janvier 2015, de manière obligatoire ou par anticipation :

- IAS 19 amendée « Régimes à prestations définies : contributions des membres du personnel »;
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2010-2012) ;
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2011-2013) ;

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<sup>er</sup> janvier 2015.

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.

La filiale DRIGUET a été cédée le 1<sup>er</sup> octobre 2015. Elle était précédemment intégrée globalement. La société possédait avant cession 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 :

| <b>Actifs courants (€)</b>              | <b>31/12/2015</b> | <b>31/12/2014</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Autres créances                         | 0                 | 287               |
| Actifs financiers courants              | 390 648           | 334 043           |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 156 757           | 360               |
| <b>Total</b>                            | <b>547 405</b>    | <b>334 690</b>    |

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

| <b>Actifs financiers courants (€)</b>   | <b>31/12/2015</b> |                     |                          |                    | <b>31/12/2014</b> |                     |                          |                    |
|---|-------------------|---------------------|--------------------------|--------------------|-------------------|---------------------|--------------------------|--------------------|
|   | <b>Quantité</b>   | <b>Montant brut</b> | <b>Var. juste valeur</b> | <b>Montant net</b> | <b>Quantité</b>   | <b>Montant brut</b> | <b>Var. juste valeur</b> | <b>Montant net</b> |
| Actions Foncières Paris Nord            | 288 955           | 234 096             | -219 648                 | 14 448             | 288 955           | 234 096             | -190 753                 | 43 343             |
| Acanthe Développement                   | 855 000           | 410 400             | -34 200                  | 376 200            | 855 000           | 410 400             | -119 700                 | 290 700            |
| <b>Total Actifs financiers courants</b> |                   | <b>644 496</b>      | <b>-253 848</b>          | <b>390 648</b>     |                   | <b>644 496</b>      | <b>-310 453</b>          | <b>334 043</b>     |

#### 3.3 Capitaux propres

Au 31 décembre 2015, 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 Dettes courantes

Les dettes courantes se décomposent comme suit :

| <b>Passifs courants (€)</b>   | <b>31/12/2015</b> | <b>31/12/2014</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Soldes créditeurs de banques  | 0                 | 196               |
| Compte courant Ingéfin        | 94 537            | 54 224            |
| Dettes fournisseurs           | 21 598            | 32 576            |
| Dettes fiscales et sociales   | 9 224             | 9 231             |
| <b>Total passifs courants</b> | <b>125 359</b>    | <b>96 226</b>     |

Leurs échéances sont à moins d'un an.

### 3.6 Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel de l'exercice 2015 ressort à + 68 761 € contre (101 514) € en 2014.

Il se compose principalement de :

|   |            |
|---|------------|
| - Rémunération (charges comprises) du Président : | (49 695) € |
| - Autres frais généraux :                         | (52 494) € |
| - Résultat de cession des entités déconsolidées : | 171 223 €  |

Le poste « Autres frais généraux » comprend notamment des honoraires et frais d'actes pour un montant de 32 353 €, 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 €.

### 3.7 Résultat financier

Le résultat financier s'élève à + 114 549 € contre (113 518) € au 31 décembre 2014.

Il comprend notamment :

|  |             |
|--|-------------|
| - Revenus de VMP :   | 230 850 €   |
| - Variation nette de la juste valeur des valeurs mobilières de placement : | 56 605 €    |
| - Perte sur compte courant :   | (170 819) € |

### 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 le montant s'élève à 772 006 €.

La preuve de l'impôt se présente comme suit :

| <b>PREUVE DE L'IMPÔT</b>                      | <b>€</b>       |
|---|----------------|
| <b>Résultat consolidé avant impôt</b>         | <b>183 310</b> |
| Déficits fiscaux non fiscalisés N-1           | 960 973        |
| Utilisation de déficits fiscaux               | -188 967       |
| Déficits fiscaux N                            | 772 006        |
| Retraitements de consolidation non fiscalisés | 5 660          |
| Incidence des différences permanentes         | -3             |
| Base imposable                                | 0              |
| Taux d'imposition                             | N/A            |
| <b>Charge d'impôt de l'exercice</b>           | <b>0</b>       |

## Note 4 : 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        | 11 004        | 100%        | 100%        | 9 804         | 9 804        | 100%        | 100%        | 0             | 1 440        |
| - Filiales intégrées globalement   |               |               |             |             |               |              |             |             |               |              |
| Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes |               |               |             |             |               |              |             |             |               |              |
| - Emetteur   |               |               |             |             |               |              |             |             |               |              |
| - Filiales intégrées globalement   |               |               |             |             |               |              |             |             |               |              |
| <b>Sous-total</b>  | <b>11 004</b> | <b>11 004</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>9 804</b>  | <b>9 804</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>0</b>      | <b>1 440</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>11 004</b> | <b>11 004</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>9 804</b>  | <b>9 804</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>0</b>      | <b>1 440</b> |

## Note 5 : Evènements postérieurs à la clôture

Néant