

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 2016

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

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 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société FONCIERE 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « Préambule » de l'annexe aux 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^{er} janvier 2016.

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 vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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'autres observations 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 à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Paris, le 19 avril 2017,

KAUFMANN & ASSOCIES

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. Kaufmann', is written over the printed name. The signature is fluid and cursive, with a large initial 'E' and a long horizontal stroke.

Emmanuel KAUFMANN

Comptes Sociaux au 31 Décembre 2016



BILAN AU 31 DECEMBRE 2016

(Euros)	31/12/2016			31/12/2015
	BRUT	AMORT DEP	NET	NET
Actif				
Actifs incorporels	820	820	0	273
Titres de participations	0		0	0
Autres immobilisations financières	0		0	0
Total Immobilisations	820	820	0	273
Autres créances	0		0	0
Valeurs mobilières de placement	644 496	221 960	422 536	396 308
Disponibilités	410 048		410 048	156 757
Total actifs disponibles	1 054 544	221 960	832 584	553 065
TOTAL ACTIF	1 055 364	222 780	832 584	553 339
Passif				
Capital			1 120 000	1 120 000
Réserve légale			77 292	77 292
Réserves			188 977	188 977
Report à nouveau			- 958 289	-1 147 255
Résultat de l'exercice			285 342	188 967
Total Capitaux Propres			713 322	427 980
Provisions pour risques			0	0
Provisions pour charges			0	0
Total Provisions			0	0
Emprunts de dettes auprès d'établissement de crédit			0	0
Emprunts et dettes financières diverses			88 447	94 537
Fournisseurs			21 558	21 598
Dettes fiscales et sociales			9 257	9 224
Total des Dettes			119 262	125 358
TOTAL PASSIF			832 584	553 339

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2016

(Euros)	31/12/2016	31/12/2015
Reprises sur provisions et transfert de charges	0	0
Autres produits	0	0
Produits d'exploitation	0	0
Autres charges et charges externes	43 317	44 753
Impôts taxes et versements assimilés	4 733	4 764
Salaires et traitements	36 427	36 375
Charges sociales	13 325	13 320
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	98 076	99 485
Résultat d'exploitation	- 98 076	- 99 485
Intérêts et produits assimilés	359 100	245 658
Reprise sur dépréciations et provisions, transferts de charges	28 540	260 279
Produits nets sur cessions de val. mobilières de placement.	0	0
Produits financiers	387 640	505 936
Intérêts et charges assimilées	1 910	172 907
Dotations aux provisions pour dépréciation	2 312	44 578
Charges financières	4 222	217 485
Résultat financier	383 418	288 451
Résultat courant	285 342	188 967
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	1
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	0 1	
Résultat exceptionnel	0	0
Impôt sur les résultats		
Résultat net	285 342	188 967

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^{er} 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 Foncière 7 Investissement n'a pas eu d'activité opérationnelle sur l'exercice.

1.2 Produits des valeurs mobilières de placement

Au cours de l'exercice, la Société Foncière 7 Investissement a perçu un dividende net de 359 100 € de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT dont elle détient toujours au 31 décembre 2016 855 000 actions, 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 2016 288 955 actions de la société Foncière Paris Nord qui représentent à cette même date 0,76% 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).

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 86 537 €, qui ont porté intérêt au taux de 2,03% représentant une charge de 1 910 €.



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.

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.

f

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 amortis sur 3 ans. La dotation aux amortissements de l'exercice s'élève à 273 €.

2.2. Créances

Néant

2.3. Valeurs mobilières de placement

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

Valeurs mobilière de placement (€)	31/12/2016				31/12/2015			
	Quantité	Montant brut	Provision	Montant net	Quantité	Montant brut	Provision	Montant net
Actions Foncières Paris Nord	288 955	234 096	-221 960	12 136	288 955	234 096	-222 538	11 558
Acanthe Développement	855 000	410 400	0	410 400	855 000	410 400	-25 650	384 750
Total		644 496	-221 960	422 536		644 496	-248 188	396 308

2.4. Disponibilités

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

La société a perçu un dividende de 359 100 € 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

31/12/2016	€
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	486 665
SITUATION FISCALE LATENTE NETTE	486 665

6

Note 3. Notes sur compte de résultat

Résultat d'exploitation

En l'absence de chiffre d'affaires réalisé, le résultat d'exploitation ressort à - 98 076 € et comprend les éléments suivants :

- Autres achats et charges externes :	(43 317) €
- Impôts et taxes :	(4 733) €
- Rémunération (charges comprises) du Président :	(49 752) €

Le poste « Autres achats et charges externes » comprend notamment des honoraires et frais d'actes pour un montant de 24 929 €, des charges de publicité financière pour un montant de 3 528 € et des charges de mise à disposition de personnel pour un montant de 5 820 €.

Résultat financier

Le résultat financier s'élève à + 285 342 € et comprend notamment :

- Charge d'intérêts sur compte courant :	1 910 €
- Dividendes :	359 100 €
- Reprise nette de provision pour dépréciation de VMP :	26 228 €

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est nul (sans aucune opération sur l'exercice).



Note 4 : Honoraires du commissaire aux comptes (1)

	KAUFMANN ET ASSOCIES				ERNST & YOUNG				S. FONTAINE			
	Montant € TTC		%		Montant € TTC		%		Montant € TTC		%	
	N	N-1	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	10 800	0	100%	0%	0	11 004	0%	100%	0	9 804	0%	100%
- Filiales intégrées globalement												
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes												
- Emetteur												
- Filiales intégrées globalement												
Sous-total	10 800	0	100%	0%	0	11 004	0%	100%	0	9 804	0%	100%
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	10 800	0	100%	100%	0	11 004	100%	100%	0	9 804	0%	100%

(1) : L'exercice 2015 comprenait deux co-commissaires aux comptes.

Note 5. 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

6