

Foncière 7 Investissement

Exercice clos le 31 décembre 2015

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 2015

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 2015, 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 les méthodes comptables relatives à la valeur d'inventaire des actifs financiers. Dans le cadre de notre appréciation des règles et des 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 28 avril 2016

Les Commissaires aux Comptes

Sandrine FONTAINE



ERNST & YOUNG Audit

Jean-Philippe Bertin



Comptes Consolidés au 31 Décembre 2015

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE
AU 31 DECEMBRE 2015

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

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
Résultat opérationnel	68 761	-101 514
Variation de valeur du portefeuille de titres de placement	56 605	-142 816
Autres produits et charges financiers	57 945	29 298
Résultat avant impôts	183 310	-215 032
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	0	0
Impôt sur les résultats	0	0
Résultat net de l'exercice	183 310	-215 032
Attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	183 310	-215 032
Participations ne donnant pas le contrôle	0	0
Résultat par action		
Résultat de base par action (en €)	0,115	-0,134
Résultat dilué par action (en €)	0,115	-0,134
Résultat par action des activités poursuivies		
Résultat de base par action (en €)	0,115	-0,134
Résultat dilué par action (en €)	0,115	-0,134
<u>Autres éléments du résultat global</u>		
<i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>	0	0
<i>Eléments non recyclables en résultat net</i>	0	0
Total des autres éléments du résultat global	0	0
Résultat global total de l'exercice	183 310	-215 032
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 résultat consolidés	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part minoritaire	Total Capitaux propres
Capitaux propres au 31/12/2013	1 120 000	-665 957	454 043	0	454 043
Résultat 2014		-215 032	-215 032		-215 032
Capitaux propres au 31/12/2014	1 120 000	-880 990	239 010	0	239 010
Résultat 2015		183 310	183 310		183 310
Capitaux propres au 31/12/2015	1 120 000	-697 680	422 320	0	422 320

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE DE L'EXERCICE

(En euros)	31/12/2015	31/12/2014
Flux de trésorerie liés à l'activité		
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	348 541	-72 365
Variation du BFR liée à l'activité	-190 793	-410 540
Variation du périmètre	-1 155	0
Flux net de trésorerie généré par l'activité	156 593	-482 905
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Autres flux liés aux opérations d'investissement	0	0
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	0	0
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Autres flux liés aux opérations de financement	0	0
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	0	0
Total des flux de trésorerie	156 593	-482 905
Trésorerie d'ouverture	164	483 069
Disponibilités à l'actif	360	483 069
Découverts bancaires	-196	0
Trésorerie de clôture	156 757	164
Disponibilités à l'actif	156 757	360
Découverts bancaires	0	-196
Variation du périmètre	170	0
Autre variation de trésorerie	156 763	-482 905
Variation de trésorerie nette	156 593	-482 905

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).

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^{er} 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^{er} 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 :

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

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

Actifs financiers courants (€)	31/12/2015				31/12/2014			
	Quantité	Montant brut	Var. juste valeur	Montant net	Quantité	Montant brut	Var. juste valeur	Montant net
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
Total Actifs financiers courants		644 496	-253 848	390 648		644 496	-310 453	334 043

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 :

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

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 :

PREUVE DE L'IMPÔT	€
Résultat consolidé avant impôt	183 310
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
Charge d'impôt de l'exercice	0

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 - Filiales intégrées globalement	11 004	11 004	100%	100%	9 804	9 804	100%	100%	0	1 440
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes - Emetteur - Filiales intégrées globalement										
Sous-total	11 004	11 004	100%	100%	9 804	9 804	100%	100%	0	1 440
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	11 004	100%	100%	9 804	9 804	100%	100%	0	1 440

Note 5 : Evénements postérieurs à la clôture

Néant