

**FONCIERE 7 INVESTISSEMENT**

**RAPPORT FINANCIER**

**SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2014**

## **FONCIERE 7 INVESTISSEMENT**

### **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2014**

Conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier et 222-4 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le présent rapport comprend les documents et informations suivants :

1. Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier semestriel ;
2. Comptes consolidés condensés du semestre écoulé de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT, établis en application de la norme IAS34, arrêtés par le conseil d'administration en date du 26 août 2014 ;
3. Rapport semestriel d'activité ;
4. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'examen limité des comptes précités.

## **FONCIERE 7 INVESTISSEMENT**

### **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2014**

#### **ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

*« J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »*

**La société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT  
Représentée par : Nicolas Boucheron  
Président Directeur Général**

## FONCIERE 7 INVESTISSEMENT

### RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2014

#### ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE AU 30 JUIN 2014

(Euros)	30/06/2014	31/12/2013
<b>Actif</b>		
Actifs incorporels	820	820
<b>Total actifs non courants</b>	<b>820</b>	<b>820</b>
Autres créances	2 014	1 811
Immeuble destiné à la vente	0	0
Impôts différés actif - part non courante	0	0
Actifs financiers courants	459 760	42 895
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8 109	483 069
<b>Total actifs courants</b>	<b>469 882</b>	<b>527 776</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>470 703</b>	<b>528 596</b>
<b>(milliers d'euros)</b>	<b>30/06/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>Passif</b>		
Capital	1 120 000	1 120 000
Réserves	-665 957	-545 998
Résultat net consolidé	-87 688	-119 959
<b>Total Capitaux Propres, part du groupe</b>	<b>366 354</b>	<b>454 043</b>
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>366 354</b>	<b>454 043</b>
Provisions pour risques et charges	22 562	22 562
<b>Total des dettes non courantes</b>	<b>22 562</b>	<b>22 562</b>
Passifs financiers courants	2 734	0
Fournisseurs	71 784	42 855
Dettes fiscales et sociales	7 268	9 136
<b>Total des dettes courantes</b>	<b>81 786</b>	<b>51 991</b>
<b>Total dettes</b>	<b>104 348</b>	<b>74 553</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>470 703</b>	<b>528 596</b>

# FONCIERE 7 INVESTISSEMENT

## RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2014

### ETAT DU RESULTAT NET ET DES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL AU 30 JUIN 2014

(Euros)	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Frais de personnel	24 795	49 058	24 651
Autres frais généraux	50 065	61 510	31 809
Dotations aux autres amortissements et provisions	0	5 481	0
Reprises aux autres amortissements et provisions	0	-39 390	0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-74 860</b>	<b>-76 639</b>	<b>-56 460</b>
Perte de valeur du portefeuille de titres de placement	-17 100	-21 448	-12 870
Autres produits et charges financiers	4 272	-222	0
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-87 688</b>	<b>-98 309</b>	<b>-69 330</b>
Impôt sur les résultats	0	0	0
Résultat net de cession des immeubles détenus en vue de la vente	0	-21 650	0
<b>Résultat net</b>	<b>-87 688</b>	<b>-119 959</b>	<b>-69 330</b>
Intérêts minoritaires			
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>-87 688</b>	<b>-119 959</b>	<b>-69 330</b>
<b>Résultat par action</b>			
Résultat de base par action (en €)	-0,055	-0,075	-0,043
Résultat dilué par action (en €)	-0,055	-0,075	-0,043
<b>Résultat Global</b>	<b>-87 688</b>	<b>-119 959</b>	<b>-69 330</b>
Résultat global - part groupe	-87 688	-119 959	-69 330
Résultat global - part des minoritaires			

## FONCIERE 7 INVESTISSEMENT

### RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2014

#### TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 30 JUIN 2014

	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat des activités ordinaires	-87 688	-98 309	-69 330
Résultat net de cession des immeubles détenus en vue de la vente		-21 650	
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions	13 155	-12 482	12 869
Plus values/moins values de cession		21 650	
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	-74 533	-110 791	-56 461
Variation du BFR lié à l'activité	-400 661	12 081	-4 385
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>-475 194</b>	<b>-98 710</b>	<b>-60 846</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Cession d'immobilisations		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		-820	-820
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>0</b>	<b>519 180</b>	<b>-820</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
Autres flux liés aux opérations de financement			
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total des flux de trésorerie</b>	<b>-475 194</b>	<b>420 470</b>	<b>-61 666</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>			
Disponibilités à l'actif	483 069	62 599	62 599
	483 069	62 599	62 599
<b>Trésorerie de clôture</b>			
Disponibilités à l'actif	8 109	483 069	1 174
Découverts bancaires	-234	0	-241
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>-475 194</b>	<b>420 470</b>	<b>-61 666</b>

# FONCIERE 7 INVESTISSEMENT

## RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2014

### ANNEXE CONSOLIDÉE SUR LES COMPTES AU 30 JUIN 2014

#### **Note 1. Périmètre de consolidation et faits caractéristiques de la période**

Le périmètre de consolidation du groupe est inchangé par rapport au 31 Décembre 2013 et est constitué de la société Foncière 7 Investissement et de la société Immobilière R Driguet, détenue à 100%.

Le 3 février 2014, la Société 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 30 juin 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 du semestre, la Société 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).

#### **Note 2. Référentiel comptable**

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

Les comptes consolidés au 30 juin 2014 de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT sont préparés en application des dispositions de la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire, telle qu'adoptée par l'Union européenne, qui permet de présenter une sélection de notes explicatives.

Les notes annexes ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent donc être lues conjointement avec les états financiers consolidés de l'exercice 2013.

Les comptes semestriels sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2013, à l'exception des évolutions ci-dessous décrites.

Les comptes semestriels consolidés condensés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 26 août 2014.

##### Normes et interprétations entrées en vigueur au 1er janvier 2014

Les amendements de normes et les interprétations entrées en vigueur en nos comptes au 1er janvier 2014, sont :

- 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.

Par ailleurs, le principe de continuité d'exploitation est maintenu dans la mesure où les besoins en financement pour les prochains mois sont assurés par les liquidités.

## **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 Actifs financiers**

### **2.3.1 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.

### **2.3.2 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.

## **2.4 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.

## **2.5 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.

## **2.6 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**

La société dispose d'un site internet depuis 2013.

**3.2 Actifs courants**

Les actifs courants se décomposent comme suit :

<b>Actifs courants (€)</b>	<b>30/06/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Autres créances	2 014	1 811
Autres actifs courants		
Immeuble destiné à la vente	0	0
Impôts différés actif - part non courante	0	0
Actifs financiers courants	459 760	42 895
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8 109	483 069
<b>Total</b>	<b>469 882</b>	<b>527 775</b>

Les acquisitions d'actions ont été réalisées par la cession des SICAV détenues au 31 décembre 2013.

Le portefeuille d'actions détenu au 30/06/2014 a connu les évolutions suivantes par rapport au 31 Décembre 2013.

<b>Actifs financiers courants (€)</b>	<b>30/06/2014</b>		<b>31/12/2103</b>	
	<b>Quantité</b>	<b>Montant net</b>	<b>Quantité</b>	<b>Montant net</b>
Actions Foncières Paris Nord	288 955	66 460	214 476	42 895
Acanthe Développement	855 000	393 300	0	0
<b>Total Actifs financiers courants</b>		<b>459 760</b>		<b>42 895</b>

La juste valeur du portefeuille d'actions au 30/06/2014 a été estimée sur la base du cours de bourse du dernier mois de la période. Les comptes enregistrent sur la période une dépréciation complémentaire de 17 KE.

Selon IFRS 13, cette juste valeur correspond à une donnée de niveau un s'agissant de cours d'actions cotées sur un marché actif, cours disponibles à la date d'évaluation.

### 3.3 Capitaux propres

Au 30 juin 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.

Le tableau de variation des capitaux propres consolidés se présente comme suit :

€	Capital	Réserves et résultats 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 net de la période		-87 688	-87 688		-87 688
Capitaux propres au 30/06/2014	1 120 000	-753 646	366 354	0	366 354

### 3.4 Provisions pour risques et charges

La provision pour risques de 22 562 € enregistrée dans les comptes est 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.

### 3.5 Dettes courantes

Les dettes courantes sont constituées de :

Passifs courants (€)	30/06/2014	31/12/2013
Soldes créditeurs de banques	234	0
Compte courant Ingefin	2 500	0
Dettes fournisseurs	71 784	42 855
Dettes fiscales et sociales	7 268	9 136
<b>Total passifs courants</b>	<b>81 786</b>	<b>51 991</b>

Les dettes fournisseurs se composent principalement des honoraires des commissaires aux comptes pour 48 K€

### 3.6 Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel de la période comprend notamment des honoraires et des frais de publicité pour un montant de 31 654 €, de 13 080 € de frais de mise à disposition de personnel extérieur ainsi que la rémunération et les avantages versés au Président Directeur Général pour un montant de 24 975 €.

### **3.7 Résultat avant impôts**

Le résultat avant impôt comprend une dotation aux provisions pour dépréciation sur le portefeuille d'actions détenues à hauteur de 17 100 €.

### **3.8 Impôts sur les sociétés**

Il a été retenu de ne pas comptabiliser d'impôt différé actif sur les déficits fiscaux reportables en avant.

Au 30 juin 2014, les montants de déficits fiscaux résiduels s'élèvent à :

- Foncière 7 investissement : 811 058 €
- Immobilière Driguet : 399 045 €

## **FONCIERE 7 INVESTISSEMENT**

**Société Anonyme au capital de 1 120 000 Euros**  
**Siège social : 2 rue de Bassano – 75116 PARIS**  
**486 820 152 RCS PARIS**

### **RAPPORT SEMESTRIEL POUR LA PERIODE** **DU 1<sup>er</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2014**

#### **I - FAITS MARQUANTS DU SEMESTRE**

Le 3 février 2014, la Société 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 30 juin 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 du semestre, la Société 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).

#### **II – ACTIVITE DU GROUPE**

La société et sa filiale n'ont pas eu d'activité opérationnelle sur la période.

Du fait du placement de ses liquidités dans des actifs financiers cotés, la société est soumise au risque de marché. Le groupe limite ce risque par la diversification de ses investissements et par la sélection des contreparties de manière qualitative.

Les transactions avec les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché.

**La société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT**  
**Représentée par : Nicolas Boucheron**  
**Président Directeur Général**

**Foncière 7 Investissement**

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2014

**Rapport des commissaires aux comptes  
sur l'information financière semestrielle**

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

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2014

### Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société Foncière 7 Investissement, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2014, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité de votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

#### 1. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

## 2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Vincennes et Paris-La Défense, le 29 août 2014

Les Commissaires aux Comptes

Sandrine FONTAINE



ERNST & YOUNG Audit



Nathalie Cordebar