

**Foncière 7 Investissement**  
Exercice clos le 31 décembre 2014

**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 2014

### **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 2014, 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 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 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 30 avril 2015

Les Commissaires aux Comptes

Sandrine FONTAINE



ERNST & YOUNG Audit



Jean-Philippe Bertin

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2014**

(Euros)	31/12/2014		31/12/2013	
	BRUT	AMORT DEP	NET	NET
<b>Actif</b>				
Actifs incorporels	820 273		547	820
Titres de participations	1	1	0	
Autres immobilisations financières	0		0	0
<b>Total Immobilisations</b>	<b>821</b>	<b>274</b>	<b>547</b>	<b>0</b>
Autres créances	152 308	152 308	0	715
Valeurs mobilières de placement	644 496	310 453	334 043	521 883
Disponibilités	334		334	3 452
<b>Total actifs disponibles</b>	<b>797 138</b>	<b>462 760</b>	<b>334 377</b>	<b>526 050</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>797 959</b>	<b>463 035</b>	<b>334 924</b>	<b>526 871</b>
<b>(milliers d'euros)</b>				
<b>Passif</b>				
Capital			1 120 000	1 120 000
Réserve légale			77 292	77 292
Réserves			188 977	188 977
Report à nouveau			-932 223	-792 375
Résultat de la période			-215 032	-139 848
<b>Total Capitaux Propres</b>			<b>239 014</b>	<b>454 046</b>
Provisions pour risques			0	0
Provisions pour charges			1 127	22 562
<b>Total Provisions</b>			<b>1 127</b>	<b>22 562</b>
Emprunts de dettes auprès d'établissement de crédit			196	0
Emprunts et dettes financières diverses			54 224	0
Fournisseurs			31 133	41 127
Dettes fiscales et sociales			9 231	9 136
<b>Total des Dettes</b>			<b>94 783</b>	<b>50 263</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>			<b>334 924</b>	<b>526 871</b>

**COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2014**

<b>(Euros)</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Reprises sur provisions et transfert de charges	22 562	39 390
Autres produits	0	0
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>22 562</b>	<b>39 390</b>
Autres charges et charges externes	67 377	41 245
Impôts taxes et versements assimilés	4 809	7 408
Salaires et traitements	36 000	36 000
Charges sociales	13 254	13 058
Dotations aux amortissements et aux provisions :		
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	273	0
- Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges	0	134
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>121 714</b>	<b>97 845</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-99 152</b>	<b>-58 455</b>
Intérêts et produits assimilés	50 499	37 680
Reprise sur dépréciations et provisions, transferts de charges	3 945	0
Produits nets sur cessions de val. mobilières de placement.	328	0
<b>Produits financiers</b>	<b>54 772</b>	<b>37 680</b>
Intérêts et charges assimilées	624	222
Dotation aux provisions pour dépréciation	170 028	118 811
<b>Charges financières</b>	<b>170 652</b>	<b>119 033</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-115 881</b>	<b>-81 353</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>-215 032</b>	<b>-139 809</b>
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	0	39
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0</b>	<b>-39</b>
Impôt sur les résultats		
<b>Résultat net</b>	<b>-215 032</b>	<b>-139 848</b>

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice

#### 1.1. Activité opérationnelle

La société n'a pas eu d'activité opérationnelle sur l'exercice.

#### 1.2. Valeurs mobilières de placement

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 31 décembre 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 de l'exercice, 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).

#### 1.3. Avances de trésorerie consenties à sa filiale IMMOBILIERE R.DRIGUET

Au 31 décembre 2014, la créance détenue par la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT sur sa filiale s'élève à 152 308 €, après enregistrement des intérêts de l'exercice d'un montant de 24 849 €.

Cette créance a été provisionnée à 100%.

Une provision pour risque sur sa filiale a été enregistrée pour 1 127 euros.

#### 1.4. Avances de trésorerie consenties par la société INGEFIN

La société INGEFIN, société mère de droit belge, a consenti à la société des avances en compte-courant pour un montant brut total de 53 600 €, qui ont porté intérêt au taux de 2.79% représentant une charge de 624€ portant la dette en compte-courant à un montant de 54 224 €.

## 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.

**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**

Le poste « autres créances » est constitué uniquement de la créance en compte-courant détenue sur la société Immobilière R Driguet

Les intérêts de compte-courant ont été décomptés au taux de 2,79%.

Ces créances sont exigibles à moins d'un an.

**2.3. Valeurs mobilières de placement**

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

Valeurs mobilière de placement (€)	31/12/2014				31/12/2013			
	Quantité	Montant brut	Provision	Montant net	Quantité	Montant brut	Provision	Montant net
Actions Foncières Paris Nord	288 955	234 096	-190 753	43 343	214 476	214 476	-171 581	42 895
Acanthe Développement	855 000	410 400	-119 700	290 700	0	0	0	0
Sicav	0	0	0	0	115 000	478 988	0	478 988
<b>Total</b>		<b>644 496</b>	<b>-310 453</b>	<b>334 043</b>		<b>693 464</b>	<b>-171 581</b>	<b>521 883</b>

**2.4. Disponibilités**

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

**2.5. Provisions pour risques et charges**

Au 31 décembre 2014, elle s'élève à 1 127 € et correspond à une provision financière calculée sur la base de la situation nette de la filiale Driguet.

La provision pour risques de 22 562 € existante au 31 décembre 2013 a été reprise et non utilisée. Elle était 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 remboursement des crédit de TVA obtenus par la Société depuis le changement d'activité de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT.

Au 31 décembre 2014, la provision de 22 562 € est reprise en l'absence de risque avéré depuis 3 ans.

## 2.6. Dettes

Les dettes d'exploitation enregistrent des factures non parvenues d'honoraires (30 459 €).

Elles ont toutes une échéance inférieure à un an.

## 2.7. Situation fiscale différée et latente

	31/12/2014
IMPOT SUR: Provisions réglementées Subventions d'investissement	
<b>TOTAL ACCROISSEMENTS</b>	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	
<b>TOTAL ALLEGEMENTS</b>	0
<b>SITUATION FISCALE DIFFEREE NETTE</b>	0
IMPOT SUR: Plus values différées CREDIT A IMPUTER SUR: Amortissements réputés différés Déficits reportables Moins values à long terme	960 974
<b>SITUATION FISCALE LATENTE NETTE</b>	960 974

**Note 3. Notes sur compte de résultat**

**Résultat d'exploitation**

En l'absence de chiffre d'affaires réalisé, le résultat d'exploitation ressort à -99 152€ et comprend, outre la reprise de provision pour risques évoqué au paragraphe 2.5 ci-avant, les éléments suivants :

- Autres achats et charges externes :	(67 377) €
- Impôts et taxes :	(4 809) €
- Rémunération (charges comprises) du Président :	(49 254) €

Le poste « Autres achats et charges externes » comprend notamment des honoraires et frais d'actes pour un montant de 36 103 €, des charges de publicité financière pour un montant de 11 153 € et des charges de mise à disposition de personnel pour un montant de 16 771 €.

**Résultat financier**

Le résultat financier s'élève à – 115 881 € et comprend notamment :

- Revenus de comptes courant :	24 849 €
- Revenus de VMP :	25 650 €
- Provision pour dépréciation du compte courant :	(26 084) €
- Provision nette pour dépréciation des valeurs mobilières de placement :	(138 872) €
- Provision financière sur la situation nette Driguët :	(1 127) €

**Note 4. Autres informations**

**Tableau des filiales et participations**

Société	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part du capital détenue en %	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et aval donnés par la société	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultats ( bénéfice ou perte du dernier exercice clos )
SA IMMOBILIERE R.DRIGUET	247 035	-1 164 107	100%	1	0	152 308	0	0	-27 212
			<b>TOTAUX</b>	-	-	<b>152 308</b>	-	<b>0</b>	<b>-27 212</b>

## **Composition du capital social**

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

## **Engagements hors bilan**

### Engagements reçus :

Par courrier en date du 24 avril 2015, la société Ingefin a accordé son soutien financier pour les douze prochains mois à la société Foncière 7 Investissement.

### Engagements donnés :

Néant