

Foncière 7 Investissement

Rapport du commissaire aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1er janvier 2025 au 30 juin 2025

Société Foncière 7 Investissement

Société anonyme

Siège social : 55 rue Pierre Charron 7500 PARIS

Capital social : 1 120 000 €.

Rapport du commissaire aux comptes sur l'information financière semestrielle **Période du 1er janvier 2025 au 30 juin 2025**

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 de la société Foncière 7 Investissement, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels ont été établis sous la responsabilité du 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, au regard des règles et principes comptables français, la régularité et la sincérité des comptes semestriels et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de la société.



2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels 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.

Paris, le 12 septembre 2025

Exco Paris Ace

François SHOUKRY

COMMISSAIRE AUX COMPTES

MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

FONCIERE 7 INVESTISSEMENT

RAPPORT FINANCIER

SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2025

FONCIERE 7 INVESTISSEMENT

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2025

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 sociaux du semestre écoulé de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT, établis selon le référentiel PCG, arrêtés par le conseil d’administration en date du 17 septembre 2025 ;
3. Rapport semestriel d’activité ;
4. Rapport du Commissaire aux comptes sur l’examen limité des comptes précités.

FONCIERE 7 INVESTISSEMENT

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2025

ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

« J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes sociaux 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 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 : **Florence SOUCEMARIANADIN**
Directeur Général

BILAN AU 30 JUIN 2025

(Euros)	30/06/2025			31/12/2024	
	BRUT	AMORT DEP	NET	NET	
Actif					
Actifs incorporels	820	820	0	0	
Titres de participations	0		0	0	
Autres immobilisations financières	0		0	0	
Total Immobilisations	820	820	0	0	
Autres créances	268 703		268 703	270 759	
Valeurs mobilières de placement	461 700	129 260	332 439	312 230	
Disponibilités	14 113		14 113	227	
Charges constatées d'avance	2 820		2 820	440	
Total actifs disponibles	747 335	129 260	618 075	583 656	
TOTAL ACTIF	748 156	130 081	618 075	583 656	
Passif					
Capital			1 120 000	1 120 000	
Réserve légale			77 292	77 292	
Réserves			188 977	188 977	
Report à nouveau			- 825 976	-776 468	
Résultat de l'exercice			332	-49 508	
Total Capitaux Propres			560 625	560 293	
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			22 837	0	
Fournisseurs			34 613	23 363	
Dette fiscales et sociales			0	0	
Total des Dettes			57 450	23 363	
TOTAL PASSIF			618 075	583 656	

COMPTES DE RESULTAT AU 30 JUIN 2025

(Euros)	30/06/2025	30/06/2024
Reprises sur provisions et transfert de charges	0	0
Autres produits	0	0
Produits d'exploitation	0	0
Autres charges et charges externes	24 400	29 329
Impôts taxes et versements assimilés	0	599
Salaires et traitements	0	0
Charges sociales	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions :	0	0
Autres charges	0	0
Charges d'exploitation	24 400	29 928
Résultat d'exploitation	- 24 400	- 29 928
Intérêts et produits assimilés	4 560	7 512
Reprise sur dépréciations et provisions, transferts de charges	20 209	22 829
Produits nets sur cessions de val. mobilières de placement.	0	0
Produits financiers	24 769	30 341
Charges nettes sur cession de val. mobilières de placement.	0	0
Intérêts et charges assimilées	37	0
Dotations aux provisions pour dépréciation	0	0
Charges financières	37	0
Résultat financier	24 732	30 341
Résultat courant	332	413
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	0
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	0	30
Résultat exceptionnel	0	-30
Impôt sur les résultats		
Résultat net	332	383

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.

1. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1. IMPACT DE LA SITUATION GEOPOLITIQUE MONDIALE

La situation géopolitique mondiale actuelle a des impacts dans les approvisionnements de matières premières, ayant des répercussions sur l'inflation.

Par ailleurs, les États-Unis d'Amérique ont annoncé des relèvements massifs des droits de douanes, puis des gels temporaires de ceux-ci pour certains pays. Les effets d'annonces successifs plongent les marchés, et le monde économique dans l'incertitude, qui peuvent provoquer des comportements attentistes en termes d'investissement sur le vieux continent, et le report d'importations par les entreprises américaines. Un taux de 30% avait été annoncé de prime abord pour l'Europe, il a été réduit à 15% après les dernières discussions. La persistance d'annonces répétées et contradictoires remettant en cause le libre-échange, pourrait entraîner une inflation généralisée, et mener à un ralentissement de la croissance mondiale, voire à une récession, ce qui pourrait fragiliser le tissu économique français.

La société reste donc attentive à l'inflation et aux taux d'intérêt qui pourraient peser sur la valorisation des titres détenus dans ACANTHE DEVELOPPEMENT.

1.2. ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE

La Société a poursuivi en 2025 une politique opportuniste de gestion de ses actifs. Dans un contexte de prix très élevés, elle reste en recherche de nouveaux investissements, tout en restant très prudente et sélective à cette phase du cycle.

1.3. PRODUITS DES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

La Société Foncière 7 Investissement n'a perçu aucun dividende au cours du semestre écoulé.

2. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux règlements ANC N°2018-07 et N°2016-07 modifiant le règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général, dans le respect du principe de prudence et conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

Donnant une image fidèle du patrimoine de la société.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est 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 participation

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.

3. NOTES SUR LE BILAN

3.1 Actifs incorporels

Le poste « actifs incorporels » comprend les frais de création d'un site internet pour 820 € bruts. Ces frais sont totalement amortis.

3.2 Créances

Le poste « autres créances » est composé d'une créance en compte courant

Il s'agit d'un compte courant avec la société INGEFIN (actionnaire majoritaire) d'un montant de 268 703 €. Les avances ont été consenties dans le cadre d'une convention de gestion de trésorerie groupe. La Société considère que cet actif n'a pas à faire l'objet d'une quelconque dépréciation, eu égard à l'analyse de la solvabilité du débiteur à date.

Il existe néanmoins un risque théorique de dégradation de la solvabilité débiteur qui, s'il se matérialisait, conduirait la société à mener une analyse quant à la nécessité éventuelle de la comptabilisation d'une dépréciation sur cette créance

Le compte courant est rémunéré au taux €STR (qui a remplacé le taux EONIA) augmenté d'une marge de 1%.

3.3 Valeurs mobilières de placement

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

Valeurs mobilières de placement (€)	30/06/2025				31/12/2024			
	Quantité	Montant brut	Provision	Montant net	Quantité	Montant brut	Provision	Montant net
Acanthe Développement	1 010 454	461 700	129 260	332 439	1 010 454	461 700	149 470	312 230
Total		461 700	129 260	332 439		461 700	149 470	312 230

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT est une foncière cotée au compartiment C d'Euronext Paris.

Code ISIN : FR0000064602

3.4 Disponibilités

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

3.5 Provisions pour risques et charges

Néant

3.6 Dettes

Les dettes d'exploitation se composent principalement des factures non parvenues, de dettes fournisseurs et d'un compte courant avec la société ARDOR INVESTMENT (société liée) d'un montant de 22 837 €. Les avances en compte courant consenties par ARDOR INVESTMENT l'ont été dans le cadre d'une convention de gestion de trésorerie groupe.

Le compte courant est rémunéré au taux 2,5%.

Les dettes ont toutes une échéance inférieure à un an.

3.7 Situation fiscale

Le résultat fiscal au 30 juin 2025 est un bénéfice net de 332 € et peut s'imputer en totalité sur les déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent qui s'élèvent à 721 636 €

4. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

4.1 Résultat d'exploitation

En l'absence de chiffre d'affaires réalisé, le résultat d'exploitation ressort à – 24 400 € et ne comprend que les Autres achats et charges externes pour 24 400.

Le poste « Autres achats et charges externes » comprend notamment des honoraires et frais d'actes pour un montant de 17 313 €, des charges de publicité financière pour un montant de 2 670 € et des autres services extérieurs pour 4 417€.

4.2 Résultat financier

Le résultat financier s'élève à 24 732 € et correspond à la reprise de provision pour dépréciation des titres ACANTHE DEVELOPPEMENT et aux produits d'intérêts sur le compte courant INGEFIN.

4.3 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève à 0 €.

Le résultat net du semestre s'élève à 332 €.

5. AUTRES INFORMATIONS

Tableau des filiales et participations

Néant

Composition du capital social

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

Parties liées

Nature de la prestation (En milliers d'euros)	Partie liée Désignation	Partie liée Liens	Solde au bilan ⁽¹⁾	Impact résultat ⁽²⁾
Titres	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Administrateur	332	20
Compte courant	INGEFIN	Actionnaire direct	269	5
Compte courant	ARDOR INVESTMENT	Actionnaire indirect	(23)	-
Refacturation Frais de rapport	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Administrateur	(1)	
Refacturation Frais de personnel	VENUS	Administrateur	(3)	(2)

Un montant positif signifie une créance, un montant négatif une dette.

Un montant positif signifie un produit, un montant négatif une charge.

Engagements hors bilan

Néant

Engagements indemnités de fin de carrière

Non applicable en l'absence de personnel

Evènements postérieurs à la clôture

La situation géopolitique mondiale n'impacte pas directement le fonctionnement de la société ni la valorisation durable des actifs qu'elle détient.

Néanmoins, la société reste attentive aux effets négatifs de ces évènements sur son activité de portefeuille.

Le maintien des taux de marché à un niveau élevé pourrait affecter sa capacité à réaliser des investissements par l'endettement. A l'inverse, certaines activités durement touchées par la situation actuelle pourraient révéler des opportunités de prise de participation pour des montants sensiblement inférieurs aux fondamentaux de ces sociétés.

FONCIERE 7 INVESTISSEMENT

Société Anonyme au capital de 1 120 000 euros
Siège social : 55, rue Pierre Charron - 75008 Paris
486 820 152 RCS PARIS

<u>RAPPORT SEMESTRIEL POUR LA PERIODE</u> <u>DU 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2025</u>

I - FAITS MARQUANTS DU SEMESTRE

Le résultat net de la Société ressort à 332 € et se compose de :

- Charges d'exploitation :	- 24 400 €
- Revenus compte courant :	4 560 €
- Reprise provision titres :	20 209 €
- Intérêts compte courant :	- 37€

Au 30 juin 2025, la composition du portefeuille de valeurs mobilières de placement a évolué comme suit depuis la clôture précédente :

Valeurs mobilières de placement (€)	30/06/2025				31/12/2024			
	Quantité	Montant brut	Provision	Montant net	Quantité	Montant brut	Provision	Montant net
Acanthe Développement	1 010 454	461 700	129 260	332 439	1 010 454	461 700	149 470	312 230
Total		461 700	129 260	332 439		461 700	149 470	312 230

La Société dispose d'une trésorerie nette disponible de 14 K€.

II - ACTIVITE DE LA SOCIÉTÉ

La Société a continué à gérer ses actifs, et n'a pas effectué d'arbitrage sur la période. La situation géopolitique mondiale actuelle ne devrait impacter ni le fonctionnement direct de la société ni la valorisation durable des actifs qu'elle détient.

Du fait du placement de ses liquidités dans des actifs financiers cotés, la société est soumise au risque de marché. La société a limité ce risque par un placement dans une SIIC ayant un patrimoine immobilier de qualité sis essentiellement à Paris.

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

La société **Foncière 7 Investissement**
Représentée par
Florence Soucémariadin
Directeur général