

## **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<sup>er</sup> 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**

Siège : 55, rue Pierre Charron - 75008 PARIS  
N°Siret : 486 820 152 00115

## **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, à ma connaissance, que les comptes semestriels sont établis conformément au corps de normes comptables applicable et donnent une image fidèle et honnête du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'émetteur et que le rapport semestriel d'activité 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 des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice »*

La société **FONCIERE 7 INVESTISSEMENT**  
Représentée par : **Florence SOUCEMARIANADIN**  
**Directrice Générale**

## BILAN AU 30 JUIN 2025

(Euros)	30/06/2025		31/12/2024	
	BRUT	AMORT DEP	NET	NET
<b>Actif</b>				
Actifs incorporels	820	820	0	0
Titres de participations	0		0	0
Autres immobilisations financières	0		0	0
<b>Total Immobilisations</b>	<b>820</b>	<b>820</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Total actifs disponibles</b>	<b>747 335</b>	<b>129 260</b>	<b>618 075</b>	<b>583 656</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>748 156</b>	<b>130 081</b>	<b>618 075</b>	<b>583 656</b>
(Euros)	30/06/2025		31/12/2024	
<b>Passif</b>				
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
<b>Total Capitaux Propres</b>			<b>560 625</b>	<b>560 293</b>
Provisions pour risques			0	0
Provisions pour charges			0	0
<b>Total Provisions</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Total des Dettes</b>			<b>57 450</b>	<b>23 363</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>			<b>618 075</b>	<b>583 656</b>

## COMPTE 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
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>24 400</b>	<b>29 928</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>- 24 400</b>	<b>- 29 928</b>
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
<b>Produits financiers</b>	<b>24 769</b>	<b>30 341</b>
Charges nettes sur cession de val. mobilières de placement.	0	0
Intérêts et charges assimilées	37	0
Dotation aux provisions pour dépréciation	0	0
<b>Charges financières</b>	<b>37</b>	<b>0</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>24 732</b>	<b>30 341</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>332</b>	<b>413</b>
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	0
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	0	30
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0</b>	<b>-30</b>
Impôt sur les résultats		
<b>Résultat net</b>	<b>332</b>	<b>383</b>



## ANNEXE DES COMPTES SOCIAUX SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2025

### Préambule

La Société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT n'est plus soumise à l'obligation de publier des comptes consolidés depuis son exercice ouvert le 1<sup>er</sup> 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
<b>Total</b>		<b>461 700</b>	<b>129 260</b>	<b>332 439</b>		<b>461 700</b>	<b>149 470</b>	<b>312 230</b>

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 <sup>(1)</sup>	Impact résultat <sup>(2)</sup>
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.*

### Facteurs de risques et d'incertitudes

Les principaux facteurs de risques et d'incertitudes auxquels la Société est exposée sont explicités dans le rapport financier annuel 2024 (RFA) en note 2 du rapport de gestion.

La société n'a pas identifié pour les six mois restants de l'exercice d'autres risques que ceux décrits dans ce RFA

### **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

### **RAPPORT SEMESTRIEL POUR LA PERIODE** **DU 1<sup>er</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2025**

#### **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
<b>Total</b>		<b>461 700</b>	<b>129 260</b>	<b>332 439</b>		<b>461 700</b>	<b>149 470</b>	<b>312 230</b>

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 Soucémarianadin**  
**Directrice générale**