

Comptes Consolidés au 31 Décembre 2013

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2013

(Euros)	31/12/2013	31/12/2012
Actif		
Actifs incorporels	820	0
Total actifs non courants	820	0
Autres créances	1 811	1 324
Immeuble destiné à la vente	0	455 909
Impôts différés actif - part courante	0	91 201
Actifs financiers courants	42 895	64 342
Trésorerie et équivalents de trésorerie	483 069	62 599
Total actifs courants	527 776	675 375
TOTAL ACTIF	528 596	675 375
(Euros)	31/12/2013	31/12/2012
Passif		
Capital	1 120 000	1 120 000
Réserves	-545 998	-141 998
Résultat net consolidé	-119 959	-404 001
Total Capitaux Propres, part du groupe	454 043	574 002
Total Capitaux Propres	454 043	574 002
Provisions pour risques et charges	22 562	61 952
Total des dettes non courantes	22 562	61 952
Fournisseurs	42 855	33 882
Dette fiscales et sociales	9 136	5 539
Total des dettes courantes	51 991	39 421
Total dettes	74 553	101 373
TOTAL PASSIF	528 596	675 375

**ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE
AU 31 DECEMBRE 2013**

(Euros)	31/12/2013	31/12/2012
Charges de personnel	49 058	40 958
Autres frais généraux	61 510	211 109
Dotations aux autres amortissements et provisions	5 461	1 933
Reprises aux autres amortissements et provisions	-39 390	0
Résultat opérationnel	-76 639	-254 000
Perte de valeur du portefeuille de titres de placement	-21 448	-150 133
Autres produits et charges financiers	-222	131
Résultat avant impôts	-98 309	-404 001
Impôt sur les résultats	0	
Résultat net de cession des immeubles détenus en vue de la vente	-21 650	
Résultat net	-119 959	-404 001
Intérêts minoritaires		
Résultat net part du groupe	-119 959	-404 001
Résultat par action		
Résultat de base par action (en €)	-0,075	-0,253
Résultat dilué par action (en €)	-0,075	-0,253
Résultat Global	-119 959	-404 001
Résultat global - part groupe	-119 959	-404 001
Résultat global - part des minoritaires		

**TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE
AU 31 DECEMBRE 2013**

	31/12/2013	31/12/2012
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat des activités ordinaires	-98 309	-404 001
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	-12 482	147 786
Plus values/moins values de cession	21 650	
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	-110 791	-256 215
Variation du BFR lié à l'activité	12 081	61 615
Flux net de trésorerie généré par l'activité	-98 710	-194 600
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Cession d'immobilisations	520 000	0
Incidence des variations de périmètre	0	-547 833
Disponibilité acquise par prise de contrôle	0	724
Eléments de BFR nets acquis par prise de contrôle	0	-14 454
Autres flux liés aux opérations d'investissement	-820	-214 476
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	519 180	-776 039
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Autres flux liés aux opérations de financement		600
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	0	600
Total des flux de trésorerie	420 470	-970 039
Trésorerie d'ouverture		
Disponibilités à l'actif	62 599	1 032 638
	62 599	1 032 638
Trésorerie de clôture		
Disponibilités à l'actif	483 069	62 599
Découverts bancaires	0	
Variation de trésorerie nette	420 470	-970 039

Note 1 : Faits caractéristiques de la période

1.1 Cession des biens immobiliers détenus par la filiale IMMOBILIERE R.DRIGUET et conséquences financières et comptables

Aux termes d'un acte notarié daté du 19 Décembre 2013, la société IMMOBILIERE R.DRIGUET SA, filiale à 100% de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT, a cédé pour une valeur de 520.000 € ses deux appartements localisés dans un immeuble situé sur la commune de la Baule (Loire-Atlantique).

Au 31 Décembre 2012, l'entrée dans le périmètre de la SA IMMOBILIERE R.DRIGUET, considéré comme relevant d'une acquisition d'actifs et de reprise de passifs, avait entraîné la comptabilisation, sur la base d'une évaluation réalisée par un expert indépendant valorisant le bien immobilier à 567 000 €, des éléments d'actifs suivant:

- Immeuble destiné à la vente:	455 909 €
- Impôt différé actif :	91 201 €

Les biens présentés en immeubles destinés à la vente à fin 2012 ont été cédés sur l'exercice 2013. L'impact de cette cession est présenté en "résultat de cession des biens destinés à la vente" pour un montant de - 21 650 € se répartissant entre :

- la plus-value de cession des biens pour un montant de 69 551 €
- l'utilisation des déficits reportables sur la plus-value de cession de l'immeuble générant la reprise des impôts différés correspondante pour (91 201) €

Par ailleurs, le 27 décembre 2013, il a été procédé à la souscription de SICAV de trésorerie pour un montant de 478 988 € auprès du Crédit Agricole du Luxembourg.

1.2 Avances de trésorerie consenties par la société INGEFIN

Sur le deuxième semestre de l'exercice, la société INGEFIN, société mère de droit belge, a consenti à la société des avances en compte-courant pour un montant brut total de 35 790 €, qui ont porté intérêt au taux de 2.55% représentant une charge de 222,23 € portant la dette en compte-courant à un montant de 36 012,23 €. Le 27 Décembre 2013, il a été procédé à un règlement pour solde de cette dette en compte-courant.

1.3 Activité opérationnelle

Le groupe n'a pas eu d'activité opérationnelle sur la période.

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 2013 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 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'évaluation de la juste valeur des immeubles de placements pour lesquels des expertises, ou des mises à jour d'expertises sont effectuées par des experts indépendants selon une approche multicritères, puis contrôlées par les dirigeants du Groupe ; de façon générale, ces évaluations reflètent les évolutions des différents paramètres utilisés : les loyers réels ou potentiels, le taux de rendement, le taux de vacances, la valeur de comparaison si disponible, les travaux à réaliser, etc. ...
- 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

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.

2.4 Immeubles de placement

2.4.1 Reconnaissance

Selon la norme IAS 40, un immeuble de placement est défini comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre d'un contrat de crédit-bail) pour en retirer des loyers ou/et pour valoriser le capital par opposition à :

- l'utilisation de l'immeuble dans la production, la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives,
- la vente dans le cadre d'une activité ordinaire de transaction (marchands de biens).

2.4.2 Evaluation

Après leur comptabilisation initiale et selon la norme IAS 40, les immeubles de placement sont évalués :

- soit à la juste valeur (avec comptabilisation des variations de valeur en résultat),
- soit au coût selon les modalités de la norme IAS 16.

Le groupe a adopté le modèle du coût selon les normes IAS 40 et IAS 16. Selon ce modèle, les immeubles sont enregistrés au coût, intégrant les droits et frais, et font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants.

2.4.3 Immeubles destinés à la vente

Les immeubles faisant l'objet d'un mandat de vente et dont la cession à court terme est considérée comme probable par la direction de la société sont reclassés selon la norme IFRS 5 en « immeubles de placement destinés à la vente » et ils sont évalués au montant le plus faible de leur valeur nette comptable et de leur juste valeur diminuée des frais à engager en vue de leur cession. Les amortissements sont stoppés à compter du classement de l'immeuble en « immeuble destiné à la vente ».

2.5 Actifs financiers

2.5.1 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 avec enregistrement des variations de juste valeur en résultat. Les actifs de cette catégorie sont classés parmi les actifs courants.

2.5.2 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.

2.6 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'arrêt 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.

2.7 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.

2.8 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

L'exercice enregistre les frais de création d'un site internet pour un montant de 820 €.

3.2 Actifs courants

Les actifs courants comprennent :

- Portefeuille de SICAV de trésorerie :	478 988 €
- Portefeuille d'actions en valeurs mobilières de placement (net) :	42 895 €
- Soldes débiteurs bancaires et caisses :	4 081 €
- Créances diverses :	1 811 €

Hormis l'acquisition de SICAV de trésorerie évoqué au paragraphe 1.1 ci-avant, le groupe détient toujours, avec un prochain objectif de cession, 214 476 titres de la société FONCIERE PARIS-NORD, société cotée au compartiment C de Euronext Paris. Il a été procédé à la comptabilisation d'une dépréciation complémentaire d'un montant de 21 448 € faisant passer la valeur nette de cette ligne de placement à un montant de 42 895 €.

3.3 Capitaux propres

Au 31 Décembre 2013, 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 31/12/2011	1 120 000	-141 997	978 003	0	978 003
Résultat net de l'exercice		-404 001	-404 001		-404 001
Capitaux propres au 31/12/2012	1 120 000	- 545 998	574 002	0	574 002
Résultat net de l'exercice		- 119 959	- 119 959		-119 959
Capitaux propres au 31/12/2013	1 120 000	-665 959	454 043	0	454 043

3.4 Provisions pour risques et charges

La provision pour risques 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.

Au 31 décembre 2013, elle s'élève à 22 562 €, après enregistrement d'une reprise de provision non utilisée de 39 390 €.

3.5 Dettes courantes

Les dettes courantes sont constituées de :

- Dettes fournisseurs : 42 855 €
- Dettes fiscales et sociales : 9 136 €

Elles ont une échéance inférieure à un an.

3.6 Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel de la période (- 76 639 €) comprend notamment des honoraires pour un montant de 29 215 €, la rémunération et les avantages versés au Président Directeur Général pour un montant de 49 058 €, des autres charges de fonctionnement pour un montant de 32 213 € et la reprise de provision pour risque évoquée au paragraphe 3.4 ci-avant.

3.7 Résultat financier

Le résultat financier ressort à - 21 670 € et est notamment constitué par la perte de valeur complémentaire du portefeuille de titres de placement pour un montant de 21 448 €.

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 dont les montants s'élèvent à :

- Foncière 7 investissement : 723 369 €
- Immobilière Driguet : 384 625 €

La preuve d'impôt de l'exercice se présente comme suit :

Résultat consolidé avant impôt	-119 959
Reprise d'IDA présentée en résultat net de cession	91 201
Résultat consolidé imposable	-28 758
taux d'imposition	33,33%
Charge d'impôt théorique	9 585
Incidence des différences permanentes	-6
Non enregistrement des IDA sur déficits fiscaux	9 591
Charge d'impôt de la période	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	12 148	9 246	100%	100%	9 801	9 246	100%	100%		
- Filiales intégrées globalement									1 435	2 152
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes										
- Emetteur										
- Filiales intégrées globalement										
Sous-total	12 148	9 246	100%	100%	9 801	9 246	100%	100%	1 435	2 152
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	12 148	9 246	100%	100%	9 801	9 246	100%	100%	1 435	2 152

SANDRINE FONTAINE

ERNST & YOUNG Audit

Exemplaire Greffe

Foncière 7 Investissement

Exercice clos le 31 décembre 2013

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 2013

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 2013, 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 2.5 « 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 société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes retenues et des informations fournies dans les notes 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 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

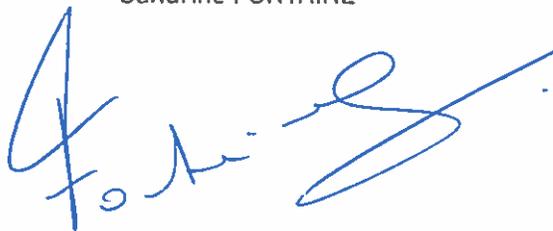
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion.

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

Vincennes et Paris-La Défense, le 30 avril 2014

Les Commissaires aux Comptes

Sandrine FONTAINE



ERNST & YOUNG Audit



Marie-Henriette Joud