

Rapport Financier Annuel 31.12.2012

Siège : 2, rue de BASSANO - 75116 PARIS

N°Siret : 486 820 152 000107

RAPPORT FINANCIER AU 31 DECEMBRE 2012

Conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 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 annuel ;
2. Rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle portant sur la société et le groupe consolidé,
3. Comptes sociaux de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
4. Comptes consolidés de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
5. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
6. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
7. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements règlementés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

**ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES
RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL**

« J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et les comptes consolidés établis au 31 décembre 2012 présentés dans le rapport financier qui suit, 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 de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontés. »

La société **FONCIERE 7 INVESTISSEMENT**

Représentée par : **Nicolas Boucheron**

Président Directeur Général

Rapport de gestion du conseil d'administration

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 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PRESENTE

A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE
ET EXTRAORDINAIRE DU 17 JUIN 2013

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale, conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment de (i) vous rendre compte des résultats de notre gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, (ii) soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice, (iii) renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'Administration d'acheter et vendre par la Société ses propres actions, (iv) autoriser le Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues.

Les convocations à la présente Assemblée ont été régulièrement effectuées.

Les documents et renseignements s'y rapportant prévus par la réglementation en vigueur vous ont été adressés ou ont été tenus à votre disposition et à celle des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à votre capital social dans les délais impartis par les dispositions légales, réglementaires et statutaires.

Nous vous rappelons que vous êtes appelés à statuer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

A titre Ordinaire :

- Rapport de gestion du Conseil d'Administration sur l'exercice clos le 31 décembre 2012 incluant le rapport de gestion du Groupe ;
- Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne prévu par l'article L.225-37 du Code de Commerce ;
- Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et sur les comptes consolidés ;

- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur le rapport du Président sur les procédures de contrôle interne prévu par l'article L.225-37 du Code de Commerce ;
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions de l'article L.225-38 du Code de Commerce ;
- Approbation des comptes annuels et quitus aux Administrateurs ;
- Approbation des comptes consolidés ;
- Approbation des conventions et engagements visés à l'article L.225-38 du Code de Commerce ;
- Affectation du résultat ;
- Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions ;
- Pouvoirs pour formalités.

A titre Extraordinaire :

- Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto détenues ;
- Pouvoirs pour formalités.

PLAN DU RAPPORT

1.	Situation et activité de la Société et du Groupe au cours de l'exercice écoulé (articles L.225-100, L.225-100-2 et L.233-6 et suivants du Code de Commerce)	5
2.	Comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2012	6
2.1.	Comptes sociaux	6
2.2.	Comptes consolidés	7
2.3.	Facteurs de risques.....	7
3.	Information sur les délais de paiement (article L.441-6-1 du Code de Commerce).....	8
4.	Prises de participations et/ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France (articles L.233-6 et L.247-1 du Code de Commerce)	8
5.	Identité des personnes détenant des actions au-delà d'un certain seuil (articles L.233-13 et L.247-2 du Code de Commerce).....	8
6.	Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice de la Société et du Groupe	8
7.	Situation et valeur du patrimoine – évolution prévisible et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe	9
8.	Approbation des comptes - Affectation du résultat - Dividendes versés - quitus aux Administrateurs	9
9.	Activité en matière de recherche et de développement pour la Société et le Groupe (article L.232-1 du Code de Commerce).....	10
10.	Information sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux (article L.225-102-1 alinéa 3 du Code de Commerce)	10
11.	Informations sur les rémunérations et avantages versées aux mandataires sociaux (article L.225-102-1 alinéa 1 du Code de Commerce).....	11
12.	Information sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité (article L.225-102-1 alinéa 4 du Code de Commerce)	15
13.	Actionnariat salarié - Seuil de participation des salariés au capital social, rapport spécial portant sur les plans de souscription ou d'achat d'actions (article L.225-184 du Code de Commerce)).....	15
14.	Information relative à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (article L.225-211 du Code de Commerce)	15
15.	Situation des mandats des Administrateurs	15
16.	Situation des mandats des Commissaires aux Comptes	15
17.	Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions,.....	15
18.	Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto détenues	16
19.	Informations sur les conventions réglementées et conventions courantes.....	16
20.	Rapport du Président établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce ...	17

21.	Rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce).....	17
22.	Programmes de rachat d'actions.....	17
23.	Tableau récapitulatif des délégations accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital en cours de validité (article L.225-100 du Code de Commerce).....	17
24.	Tableau récapitulatif des opérations visées à l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier (article 2 du décret du 2 mars 2006 et articles 222-14 et 222-15 du Règlement Général de l'AMF).....	17
25.	Opérations d'attribution d'actions réalisées en vertu des articles L.225-197-1 à L.225-197-3 du Code de Commerce et opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce.....	17
26.	Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-100-3 du Code de Commerce),	18
27.	Tableau des résultats.....	20
28.	Pouvoirs.....	20
	ANNEXE 1 : Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité.....	21
	ANNEXE 2 : Information sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité.....	22
	ANNEXE 3 : Liste des mandats des mandataires sociaux	23
	ANNEXE 4 : Liste des administrateurs et Directeurs Généraux.....	24
	ANNEXE 5 : Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne.....	25
	ANNEXE 6 : Tableau des résultats des cinq derniers exercices	30

1. Situation et activité de la Société et du Groupe au cours de l'exercice écoulé (articles L.225-100, L.225-100-2 et L.233-6 et suivants du Code de Commerce)

L'activité

Nous vous rappelons que depuis l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 25 mai 2012, la Société a un objet social de société holding dans le domaine de l'immobilier ou dans tout autre secteur économique.

Par acte en date du 13 avril 2012, la Société a acquis les 10 000 actions composant le capital social de la Société IMMOBILIERE R. DRIGUET SA, Société Anonyme au capital de 247 035,30 euros, dont le siège social est au 2 rue de Bassano - 75116 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 572 079 606. Cette Société est propriétaire d'un bien à usage d'habitation situé à La Baule (Loire Atlantique). Cette Société n'a pas eu d'activité au cours de l'exercice 2012 et l'unique bien qu'elle possède fait l'objet d'un mandat de vente.

En dehors de cette acquisition, l'activité de la Société s'est limitée au placement de sa trésorerie, notamment par l'acquisition de titres de la société Foncière Paris Nord (anciennement ADT S.I.I.C.).

Actionnariat :

Aux termes d'un contrat de cession d'actions conclu le 24 février 2012, la société INGEFIN, Société Anonyme de droit belge au capital de 74 028 euros, ayant son siège social 18 avenue Delleur, Watermael-Boitsfort – 1170 Bruxelles (Belgique), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bruxelles sous le numéro 865 373 226 a acquis dans le cadre d'une transaction réalisée par voie de cession de gré à gré, l'intégralité des actions détenues dans le capital de la Société par la société MSREF VI Spirit S.à.r.l., Société à Responsabilité Limitée, au capital de 12 500 euros, ayant son siège social 64 avenue de la Liberté – L -1930 Luxembourg (Luxembourg), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés du Luxembourg sous le numéro B 128450, soit 1 575 678 actions sur les 1 600 000 actions composant le capital de la Société, représentant 98,48 % du capital, au prix unitaire de 1,51 euro.

Le 24 février 2012, l'acquisition a été portée à la connaissance du public, par la diffusion d'un communiqué de presse conjoint des sociétés INGEFIN et MSREF IV Spirit Sàrl.

La société MSREF IV Spirit Sàrl Cédant a déclaré le 29 février 2012 auprès de l'AMF et de FONCIERE 7 INVESTISSEMENT avoir franchi en baisse, le 24 février 2012, les seuils légaux de 5%, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 1/3 %, 50 %, 2/3 %, 90 % et 95% du capital social et des droits de vote de la Société. Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 29 février 2012 sous le numéro 212C0347-FR0000065930-FS0156.

Le 22 mars 2012, INGEFIN et la Société ont déposé auprès de l'AMF une note d'information conjointe relative au projet d'Offre Publique d'Achat Simplifiée, au terme duquel INGEFIN offrira aux actionnaires de la Société d'acquérir la totalité des actions de la Société restant en circulation, au prix unitaire de 1,51 euro. A l'issue de la période d'Offre Publique d'Achat Simplifiée ouverte du 13 au 26 avril 2012, INGEFIN a acquis 2 015 actions et détenait ainsi 1 577 693 actions de la Société, soit 98,60 % du capital.

Administration :

Par un Conseil en date du 24 février 2012, Messieurs Alain Duménil, Patrick Engler, Richard Lonsdale-Hands et Nicolas Boucheron ont été nommés à titre provisoire en qualité de nouveaux Administrateurs, en remplacement de Messieurs José Alfonso Munk Alba, Henri-Martin Horn, Yves-Emilien Pamart et Mathieu Demontoy, démissionnaires.

Monsieur Nicolas Boucheron a également été désigné en qualité de nouveau Président Directeur Général.

Les actionnaires réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 25 mai 2012 ont ratifié les nominations faites à titre provisoire de Messieurs Alain Duménil, Patrick Engler, Richard Lonsdale-Hands et Nicolas Boucheron, décidées par le Conseil d'Administration du 24 février 2012.

Transfert de siège social :

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 25 mai 2012, les actionnaires ont ratifié le transfert du siège social de la Société du 29 rue de Bassano – 75008 PARIS au 2 rue de Bassano – 75116 PARIS décidé par le Conseil d'Administration du 24 février 2012.

Modification de l'objet social :

Les actionnaires réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 25 mai 2012 ont décidé de compléter l'article 2 des statuts aux fins de permettre à la Société d'exercer une activité de société holding, ce dans le domaine de l'immobilier ou dans tout autre secteur économique.

2. Comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2012

2.1. Comptes sociaux

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

En l'absence de projet d'investissement, aucune opération immobilière n'a été réalisée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012. Dès lors, la Société n'a dégagé aucun chiffre d'affaires.

Le total du bilan de l'exercice de la Société avant affectation du résultat s'élève à 689 875 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 contre 1 058 549 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Le résultat net comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2012 se solde par une perte d'un montant de (384 110 euros) pour la Société contre une perte d'un montant de (32 637 euros) au titre de l'exercice précédemment clos. Ce résultat déficitaire s'analyse comme suit :

- Autres achats et charges externes :	(197 697) €
- Impôts et taxes :	(485) €
- Rémunération (charges comprises) du Président :	(40 958) €
- Dotation aux provisions des actifs financiers :	(178 994) €
- Produits d'intérêts sur compte courant :	32 157 €
- Charges diverses :	(480) €

2.2 Comptes consolidés

Compte tenu de l'acquisition de titres de la société Immobilière R. Driguet évoqué au paragraphe 1 ci-avant, la Société se trouve placée dans l'obligation de produire pour la première fois des comptes annuels consolidés. Les comptes consolidés au 31 décembre 2012 ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS en vigueur à la date d'arrêt de ces comptes.

La société Immobilière R. Driguet n'a pas eu d'activité au cours de l'exercice. Le bien qu'elle détient sur la commune de la Baule a été placé en vente. Il a fait l'objet d'une évaluation à un montant de 567 000 € par un expert indépendant en date du 18 mars 2013. Le résultat social de cette société ressort au 31 décembre 2012 à une perte de 86 433 € comparé à une perte de 119 320 € au cours de l'exercice précédent.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2012 font ressortir des capitaux propres s'élevant à un montant de 574 002 €, après prise en compte d'un résultat de la période s'élevant à un montant de - 404 001 €. Ce résultat est notamment constitué de :

- Rémunération (charges comprises) du Président :	40 958 €
- Autres frais généraux :	211 109 €
- Perte de valeur du portefeuille de titres de placement :	150 133 €

2.2. Facteurs de risques

La société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

Les principaux risques auxquels pourrait être exposée la Société sont les suivants :

Risques liés à l'activité

- Conséquences financières dommageables liées à l'acquisition de certains actifs immobiliers par la Société ;
- Evolution défavorable de la réglementation actuelle ou future ; et
- Risques liés aux outils informatiques et systèmes d'information.

Risques liés à la Société

- Non liquidité des titres de la Société.

Risques juridiques

- Procès ou litiges pouvant avoir un impact significatif sur les résultats.

3. Information sur les délais de paiement (article L.441-6-1 du Code de Commerce)

Au 31 Décembre 2012, la ventilation des dettes fournisseurs se présente comme suit (en euros):

	Total	échues	A échoir <1 mois	A échoir <2 mois	A échoir >2 mois
Dettes fournisseurs	13 584	13 498	86	0	0

4. Prises de participations et/ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France (articles L.233-6 et L.247-1 du Code de Commerce)

Nom de la société consolidée	Pourcentage d'intérêts		Pourcentage de contrôle	
	N	N-1	N	N-1
IMMOBILIERE R. DRIGUET Société Anonyme au capital de 247 035,30 € 572 079 606 RCS PARIS	100 %		100 %	

5. Identité des personnes détenant des actions au-delà d'un certain seuil (articles L.233-13 et L.247-2 du Code de Commerce)

Actionnariat de la Société (article L.233-13 du Code de Commerce) :

Sur la base des déclarations de franchissements de seuils portées à notre connaissance, l'identité des actionnaires, personnes physiques ou morales, détenant directement ou indirectement, seul ou de concert, au 31 décembre 2012 plus de 5 %, 10%, 15%, 20%, 25%, 33,33 %, 50%, 66,6%, 90% et 95% du capital social ou des droits de vote aux Assemblées Générales est la suivante :

Monsieur Alain DUMENIL, via la société INGEFIN détient toujours directement ou indirectement plus de 50% du capital social et des droits de vote aux Assemblées Générales.

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote.

Au 31 décembre 2012, le capital de la Société est composé de 1 600 000 actions et droits de vote, il n'existe pas de droit de vote double.

Actions d'autocontrôle (article L.233-13 du Code de Commerce)

La société contrôlée par votre Société ne détient pas d'actions de la Société.

Avis de détention et aliénation de participation croisée :

La société filiale de la Société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT ne détient pas d'actions d'autocontrôle. Par conséquent, il n'y a pas eu d'aliénation d'actions intervenue à l'effet de régulariser les participations croisées conformément à l'article R.233-19 alinéa 2 du Code de Commerce.

6. Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice de la Société et du Groupe

Aucun événement significatif méritant d'être signalé ici n'est intervenu entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le présent rapport a été établi.

7. Situation et valeur du patrimoine – évolution prévisible et perspectives d’avenir de la Société et du Groupe

INGEFIN a acquis FONCIERE 7 INVESTISSEMENT le 24 février 2012 dans l’objectif de disposer d’un véhicule coté susceptible de devenir le réceptacle d’investissements immobiliers et/ou mobiliers à réaliser en France dans le cadre de son développement des métiers financiers, immobiliers et/ou mobiliers.

Aucun projet d’investissement ni aucune opération d’apport n’est envisagé à ce jour, la Société souhaitant pouvoir profiter de toute opportunité que pourrait offrir le marché dans les mois à venir.

8. Approbation des comptes - Affectation du résultat - Dividendes versés - quitus aux Administrateurs

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels de l’exercice clos le 31 décembre 2012 (bilan, compte de résultat et annexes) et d’affecter la perte de (384 109,91 euros) de la manière suivante :

Origine :

- perte de l’exercice clos le 31/12/2012 : (384 109,91 €)
- Report à nouveau débiteur au 31/12/2012 : (408 265,39 €)

Affectation :

En totalité, au poste « Report à nouveau » (792 375,30 €)

Charges non déductibles fiscalement (article 39-4 du Code Général des Impôts)

Conformément aux dispositions de l’article 223 quater du Code Général des Impôts, nous vous informons que nos comptes annuels clos le 31 décembre 2012 ne font apparaître aucune charge ni dépenses, visées par les articles 39-4 du Code Général des Impôts.

Distributions antérieures de dividendes (article 243 bis du Code Général des Impôts)

Conformément aux dispositions de l’article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous informons que la Société n’a procédé à aucune distribution de dividende au cours des trois derniers exercices.

Nous vous rappelons qu’il n’a été procédé à aucune distribution exceptionnelle au cours des trois derniers exercices.

Quitus aux administrateurs

Nous vous proposons de donner quitus à vos administrateurs.

9. Activité en matière de recherche et de développement pour la Société et le Groupe (article L.232-1 du Code de Commerce)

Nous vous rappelons que votre Société et le Groupe n'ont engagé aucune dépense au titre de l'exercice en matière de recherche et de développement.

10. Information sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux (article L.225-102-1 alinéa 3 du Code de Commerce)

Nom et Prénom ou dénomination sociale des mandataires	Mandat dans la Société	Date de nomination	Date de fin de mandat	Autre(s) fonction(s) dans la Société	Mandats et/ou fonctions dans une autre Société (Groupe et hors Groupe)
M. Nicolas BOUCHERON	Administrateur	24/02/2012	AGOA 2016	Président du Conseil d'Administration et Directeur Général	Cf. liste en annexe
M. Alain DUMENIL	Administrateur	24/02/2012	AGOA 2015	néant	Cf liste en annexe
M. Patrick ENGLER	Administrateur	24/02/2012	AGOA 2016	néant	Cf liste en annexe
M. Richard LONSDALE-HANDS	Administrateur	24/02/2012	AGOA 2018	néant	Cf liste en annexe

Nous vous invitons à consulter, en application des dispositions de l'article L.225-102-1 alinéa 3 du Code de Commerce en annexe 4 du présent rapport la liste des autres mandats exercés par les membres du Conseil d'Administration de notre Société au cours de l'exercice 2012.

Aucun membre du Conseil d'Administration n'atteint la limite d'âge de 70 ans fixée par l'article 14 des statuts de la Société.

11. Informations sur les rémunérations et avantages versées aux mandataires sociaux (article L.225-102-1 alinéa 1 du Code de Commerce)

En application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de Commerce, nous vous rendons compte de la rémunération totale et des avantages de toutes natures versés durant l'exercice à chaque mandataire social par la Société, les sociétés qu'elle contrôle et la société qui la contrôle.

Vous trouverez ci-après le détail des rémunérations et avantages de toute nature versés durant l'exercice 2012 à chacun des mandataires sociaux de la Société :

Tableau 1

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social		
M. Nicolas BOUCHERON, Président Directeur Général depuis le 24/02/2012	Exercice 2011	Exercice 2012
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		30 000 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)		0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)		0
TOTAL		30 000 €
M. Alain DUMENIL, Administrateur depuis le 24/02/2012	Exercice 2011	Exercice 2012
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)		0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)		0
TOTAL		0

M. Patrick ENGLER, Administrateur depuis le 24/02/2012	Exercice 2011	Exercice 2012
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)		0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)		0
TOTAL		0

M. Richard LONSDALE-HANDS, Administrateur depuis le 24/02/2012	Exercice 2011	Exercice 2012
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)		0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)		0
TOTAL		0

Tableau 2

Tableau récapitulatif des rémunérations brutes de chaque dirigeant mandataire social				
M. Nicolas BOUCHERON, Président Directeur Général depuis le 24/02/2012	Montants au titre de l'exercice 2011		Montants au titre de l'exercice 2012	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe			30 000 €	30 000 €
Rémunération variable			0	0
Rémunération exceptionnelle			0	0
Jetons de présence			0	0
Avantages en nature			0	0
TOTAL			30 000 €	30 000 €
M. Alain DUMENIL, Administrateur depuis le 24/02/2012	Montants au titre de l'exercice 2011		Montants au titre de l'exercice 2012	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe			0	0
Rémunération variable			0	0
Rémunération exceptionnelle			0	0
Jetons de présence			0	0
Avantages en nature			0	0
TOTAL			0	0
M. Patrick ENGLER, Administrateur depuis le 24/02/2012	Montants au titre de l'exercice 2011		Montants au titre de l'exercice 2012	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe			0	0
Rémunération variable			0	0
Rémunération exceptionnelle			0	0
Jetons de présence			0	0
Avantages en nature			0	0
TOTAL			0	0

M. Richard LONSDALE-HANDS, Administrateur depuis le 24/02/2012	Montants au titre de l'exercice 2011		Montants au titre de l'exercice 2011	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe			0	0
Rémunération variable			0	0
Rémunération exceptionnelle			0	0
Jetons de présence			0	0
Avantages en nature			0	0
TOTAL			0	0

Tableau 3

Tableau sur les jetons de présence		
Membres du Conseil	Jetons de présence versés en 2011	Jetons de présence versés en 2012
M. Nicolas BOUCHERON		0
M. Alain DUMENIL		0
M. Patrick ENGLER		0
M. Richard LONSDALE- HANDS		0
TOTAL		0

Tableau 4

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social
Néant

Tableau 5

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social
Néant

Tableau 6

Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social
Néant

Tableau 7

Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social
Néant

Tableau 8

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions
Information sur les options de souscription ou d'achat
Néant

Tableau 9

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers	Nombre total d'options attribuées / d'actions souscrites ou achetées	Prix moyen pondéré
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	néant	0
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)	néant	0

Tableau 10

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	oui	non	oui	non	oui	non	oui	Non
M. Nicolas BOUCHERON Président Directeur Général depuis le 24/02/2012		X		X		X		X

Jetons de présence :

Nous vous informons qu'aucun jeton de présence n'a été versé à vos mandataires sociaux durant l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Nous vous proposons de ne pas verser de jetons de présence à vos administrateurs au titre de l'exercice en cours.

12. Information sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité (article L.225-102-1 alinéa 4 du Code de Commerce)

Nous vous prions de vous reporter en annexe 2 du présent rapport pour prendre connaissance de la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité.

13. Actionnariat salarié - Seuil de participation des salariés au capital social, rapport spécial portant sur les plans de souscription ou d'achat d'actions (article L.225-184 du Code de Commerce)

Quotité de capital détenu à la clôture de l'exercice :

A la clôture de l'exercice, la participation des salariés, telle que visée à l'article L.225-102 du Code de Commerce, représentait 0 % du capital social de la Société.

14. Information relative à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (article L.225-211 du Code de Commerce)

Le Conseil d'Administration n'a pas fait usage de l'autorisation conférée par votre Assemblée Générale en date du 25 mai 2012 ayant pour objet l'achat et la vente par la Société de ses propres actions.

Il est précisé qu'aucune action propre n'a été acquise avant le 13 octobre 2004, date d'entrée en vigueur du règlement européen portant réforme du régime des programmes de rachat d'actions.

Conformément à l'article L.225-211 du Code de Commerce, nous vous informons que notre Société ne détient aucune action propre.

15. Situation des mandats des Administrateurs

Aucun mandat d'Administrateur n'arrive à échéance à la présente assemblée.

16. Situation des mandats des Commissaires aux Comptes

Aucun mandat de Commissaire aux Comptes n'arrive à échéance à la présente assemblée.

17. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions.

L'Assemblée Générale Ordinaire en date du 25 mai 2012 a autorisé, pour une période ne pouvant excéder dix-huit mois à compter de ladite assemblée, le Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions.

Cette autorisation arrivant à échéance en novembre 2013, il sera donc proposé à la présente assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période ne pouvant excéder dix-huit mois à compter de la présente assemblée.

Ces achats et ventes pourraient être effectués à toutes fins permises ou qui viendraient à être autorisées par les lois et règlements en vigueur.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourraient être effectuées, sur le marché ou de gré à gré, par tout moyen compatible avec la loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs.

Ces opérations pourraient intervenir à tout moment, sous réserve des périodes d'abstention prévues par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Le prix maximum d'achat ne pourrait excéder 2 € (deux euros) par action et le nombre maximum d'actions pouvant être acquises au titre de la présente autorisation serait, conformément à l'article L.225-209 du Code de Commerce, fixé à 10 % du capital social de la Société; étant précisé que (i) le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5% de son capital, conformément aux dispositions de l'article L.225-209, alinéa 6 du Code de Commerce, et (ii) cette limite s'applique à un nombre d'actions qui sera, le cas échéant, ajusté afin de prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée, les acquisitions réalisées par la Société ne pouvant en aucun cas l'amener à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'une personne agissant en son propre nom mais pour le compte de la Société, plus de 10 % du capital social, étant précisé que le montant global que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions sera conforme aux dispositions de l'article L.225-210 du Code de Commerce.

En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente autorisation ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, le prix unitaire maximum ci-dessus visé serait ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs nécessaires à l'effet de :

- décider la mise en œuvre de la présente autorisation ;
- passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, conformément à la réglementation boursière en vigueur ;
- effectuer toutes déclarations et de remplir toutes autres formalités et, de manière générale, faire ce qui sera nécessaire.

18. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto détenues

L'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 25 mai 2012 a autorisé, pour une période ne pouvant excéder dix-huit mois à compter de ladite assemblée, le Conseil d'Administration à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de toute quantité d'actions auto détenues qu'il décidera dans les limites fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de Commerce.

Il sera proposé à la présente assemblée de renouveler cette autorisation pour une période de dix-huit mois.

19. Informations sur les conventions réglementées et conventions courantes

Aucune convention visée à l'article L.225-38 du Code de Commerce n'a été conclue ou ne s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

20. Rapport du Président établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce, le Président vous rendra compte dans un rapport joint des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société et des éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du Directeur Général.

Ce rapport a été approuvé par le Conseil d'administration dans sa séance du 22 Avril 2013.

21. Rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce)

Le Conseil d'Administration n'ayant pas usé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012 de la délégation relative aux augmentations de capital qui lui avait conféré par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 25 mai 2012, le rapport complémentaire visé à l'article L.225-129-5 du Code de Commerce n'est pas requis.

22. Programmes de rachat d'actions

Le Conseil d'Administration n'a pas usé de la délégation que lui avait conférée l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 25 mai 2012, à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions.

23. Tableau récapitulatif des délégations accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital en cours de validité (article L.225-100 du Code de Commerce)

Vous trouverez en annexe 1 un tableau récapitulatif des délégations de compétences conférées par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration actuellement en cours de validité.

24. Tableau récapitulatif des opérations visées à l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier (article 2 du décret du 2 mars 2006 et articles 222-14 et 222-15 du Règlement Général de l'AMF)

Aucune opération n'ayant été réalisée et/ou portée à notre connaissance au cours de l'exercice écoulé, le tableau récapitulatif visé par l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier n'est en conséquence pas requis au titre de l'exercice 2012.

25. Opérations d'attribution d'actions réalisées en vertu des articles L.225-197-1 à L.225-197-3 du Code de Commerce et opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce

Aucune action n'ayant été attribuée gratuitement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, ni aucune opération réalisée en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce, les rapports visés aux articles L.225-197-4 et L.225-184 al 1 du Code de Commerce n'ont pas lieu d'être établis.

26. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-100-3 du Code de Commerce),

1° structure du capital de la Société

Le capital social est fixé à la somme de 1 120 000 euros.
Il est divisé en 1 600 000 actions ordinaires entièrement libérées.

2° restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou les clauses des conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L.233-11 du Code de Commerce

Néant.

3° participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L.233-12 du Code de Commerce
cf. point 5 du présent rapport.

4° liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci

Néant.

5° mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

6° accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

La Société n'a connaissance d'aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.

7° règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés ou renouvelés par l'assemblée générale ordinaire. Toutefois, en cas de fusion, des nominations d'administrateurs peuvent être effectuées par l'assemblée générale extraordinaire statuant sur l'opération. La durée des fonctions des administrateurs est de SIX (6) années. Ces fonctions prennent fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat de l'administrateur intéressé. Les administrateurs sont rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire.

Nul ne peut être nommé administrateur si, ayant dépassé l'âge de soixante-dix (70) ans, sa nomination a pour effet de porter à plus d'un tiers des membres du Conseil le nombre d'administrateurs ayant dépassé cet âge. Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le Conseil d'administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire en vue de compléter l'effectif du Conseil. Ces nominations doivent intervenir obligatoirement dans les trois mois de la vacance, lorsque le nombre des administrateurs est devenu inférieur au minimum statutaire, sans toutefois être inférieur au minimum légal.

Les nominations provisoires ainsi effectuées par le Conseil sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. Lorsque le nombre d'administrateurs devient inférieur au minimum légal, les administrateurs restant en fonctions doivent convoquer immédiatement l'assemblée ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Un salarié de la Société ne peut être nommé administrateur que si son contrat correspond à un emploi effectif.

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

8° pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier l'émission ou le rachat d'actions

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte en cause dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant précisé que la seule publication des statuts ne peut suffire à constituer cette preuve.

Le Conseil d'administration procède à tout moment aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque administrateur doit recevoir les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut obtenir auprès de la Direction générale tous les documents qu'il estime utiles.

Le Conseil d'administration peut donner à tout mandataire de son choix toute délégation de pouvoirs dans la limite des pouvoirs qu'il tient de la loi et des présents statuts.

Le Conseil peut décider de la création de comités d'études chargés d'étudier les questions que le Conseil ou son Président lui soumet.

cf. points 14, 17 et 22 du présent rapport.

9° accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts

Néant.

10° accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou du directoire ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Néant.

27. Tableau des résultats

Au présent rapport est joint conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de Commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des 5 derniers exercices.

28. Pouvoirs

Nous vous proposons de conférer tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'une copie du procès-verbal des délibérations de la présente assemblée à l'effet d'accomplir toutes formalités légales, réglementaires ou administratives.

Il va maintenant vous être donné lecture des rapports généraux des Commissaires aux Comptes sur l'exécution de leur mission et du rapport spécial sur les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce.

Nous vous prions de bien vouloir adopter, par votre vote, le texte des résolutions qui vous est proposé et demeurons à votre entière disposition pour répondre à toute question que vous souhaiteriez nous poser.

Le Conseil d'Administration

ANNEXE 1 : Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité

En euros	Date de l'AG OAE	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Augmentation(s) réalisée(s) les années précédentes	Augmentation(s) réalisée(s) au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'établissement du présent tableau
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	25 mai 2012	24 juillet 2014	50 000 000 €	néant	néant	50 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec maintien du DPS	25 mai 2012	24 juillet 2014	50 000 000 €	néant	néant	50 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du DPS	25 mai 2012	24 juillet 2014	50 000 000 €	néant	néant	50 000 000 €
Autorisation d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titre	25 mai 2012	24 juillet 2014	10 % du capital social	néant	néant	50 000 000 €

ANNEXE 2 : Information sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité

Informations sociales environnementales et sociétales Grenelle II (Articles R.225-105-1 du Code de Commerce)

Les sociétés cotées sont tenues depuis la loi NRE du 15 mai 2001 de préciser dans leur rapport de gestion la manière dont elles prennent en compte les conséquences sociales et environnementales de leur activité.

Notre Société ayant une activité de foncière, soit une activité d'acquisition ou de construction d'immeubles en vue de la location et de prise de participation directe ou indirecte dans des sociétés ayant cette même activité, celle-ci n'a pas d'impact significatif en matière d'emploi en Ile de France compte tenu de l'absence de salarié au sein du Groupe, ni d'effet particulièrement nocif sur l'environnement.

1. Informations sociales

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la Société et sa filiale n'ont pas employé de salariés. Les services rendus pour le bon respect des obligations comptables, fiscales, juridiques et financières n'ont pas fait l'objet de facturation. Il n'a pas été fait recours à la sous-traitance.

2. Informations environnementales

a. Politique générale en matière environnementale

Néant

b. Pollution et gestion des déchets

Néant

c. Pollution et gestion des déchets

- Consommation des ressources en eau, matières premières et énergies :

La Société et sa filiale n'ayant pas d'activité, elles n'ont engagé aucune dépense d'eau, d'électricité, de gaz ou de combustibles.

- Les moyens consacrés pour prévenir les conséquences des risques environnementaux et des pollutions :

La Société et sa filiale n'ont pas d'activité, elles n'ont donc pas engagé de dépense spécifique à ce titre pour l'exercice 2012.

d. Changement climatique

Néant

3. Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur du développement durable

Néant.

ANNEXE 3 : Liste des mandats des mandataires sociaux

Monsieur Nicolas BOUCHERON, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de votre Société a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2012 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur des sociétés : Foncière 7 Investissement depuis le 24 février 2012, Immobilière R. Driguet depuis le 13 avril 2012 ;

Administrateur de la société : FIPP depuis le 17 janvier 2012.

Monsieur Alain DUMENIL, Administrateur de votre Société a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2012 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur de la société : Acanthe Développement jusqu'au 15 janvier 2013 ;

Président du Conseil d'Administration des sociétés : Acanthe Développement, Alliance Développement Capital SIIC – ADC SIIC, Smalto, Poiray Joaillier jusqu'au 6 mars 2012 et à nouveau depuis le 6 février 2013, Société Nouvelle d'Exploitation de Rénovation du Théâtre de Paris – SNERR jusqu'au 21 décembre 2012 ;

Administrateur des sociétés : FIPP jusqu'au 17 janvier 2012, Foncière 7 Investissement depuis le 24 février 2012, Foncière Paris Nord depuis le 8 août 2012 ;

Président des sociétés : Ad Industrie, Compagnie Paris Scène Production ;

Gérant des sociétés : BSM jusqu'au 20 janvier 2012, Editions de l'Herne, Padir, Poiray Joaillier Suisse, Société Civile Mobilière et Immobilière JEF, Suchet, Valor ;

Co-gérant de la société : Smalto Suisse,

Monsieur Patrick ENGLER, Administrateur de votre Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2012 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur de la société : Alliance Finance ;

Directeur Général et administrateur des sociétés : Acanthe Développement depuis le 15 janvier 2013, Poiray Joaillier SA depuis le 6 février 2013, Société Nouvelle d'Exploitation de Rénovation, et de Renaissance du Théâtre de Paris – SNERR jusqu'au 21 décembre 2012 ;

Directeur Général Délégué de la société : Poiray Joaillier SA du 8 janvier au 6 février 2013 ;

Administrateur des sociétés : Acanthe Développement, Alliance Développement Capital S.I.I.C - ADC SIIC, FIPP, Foncière 7 Investissement depuis le 24 février 2012, Poiray Joaillier SA, Smalto ;

Représentant d'une personne morale administrateur dans la société : Alliance Finance ;

Gérant des sociétés : Agence Haussmann Transactions Immobilier de Prestige, Ingénierie, Ingénierie et Gestion, Sep 1.

Monsieur Richard LONSDALE-HANDS, Administrateur de votre Société a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2012 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur de la société : FIPP ;

Administrateur des sociétés : FIPP, Foncière 7 Investissement depuis le 24 février 2012, Foncière Paris Nord depuis le 8 août 2012, Orco Property Group jusqu'en juillet 2012, Ortac Resources PLC ;

Président de la société : Laurean ;

Gérant des sociétés : Geober Paris, Haussmann 51, Haussmann 78, Saudade, Société d'Investissements Immobiliers.

Il vous est précisé que certains de ces mandats ont pu être exercés pendant une fraction de l'exercice social.

ANNEXE 4 : Liste des administrateurs et Directeurs Généraux

PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTEUR GENERAL

Monsieur Nicolas BOUCHERON

Coopté en qualité d'Administrateur le 24 février 2012 (ratification AGOAE du 25 mai 2012).
Renouvellement lors de l'approbation des comptes de l'exercice qui clôturera le 31 décembre 2015.
Nommé en qualité de Président Directeur Général le 24 février 2012, pour la durée de son mandat d'Administrateur.
Renouvellement lors de l'approbation des comptes de l'exercice qui clôturera le 31 décembre 2015.

ADMINISTRATEUR

Monsieur Alain DUMENIL

Coopté en qualité d'Administrateur le 24 février 2012 (ratification AGOAE du 25 mai 2012).
Renouvellement lors de l'approbation des comptes de l'exercice qui clôturera le 31 décembre 2014.

ADMINISTRATEUR

Monsieur Patrick ENGLER

Coopté en qualité d'Administrateur le 24 février 2012 (ratification AGOAE du 25 mai 2012).
Renouvellement lors de l'approbation des comptes de l'exercice qui clôturera le 31 décembre 2015.

ADMINISTRATEUR

Monsieur Richard LONSDALE-HANDS

Coopté en qualité d'Administrateur le 24 février 2012 (ratification AGOAE du 25 mai 2012).
Renouvellement lors de l'approbation des comptes de l'exercice qui clôturera le 31 décembre 2017.

ANNEXE 5 : Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne

Chers Actionnaires,

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce, des modifications apportées par l'ordonnance n°2009-80 du 22 janvier 2009, le Président du Conseil d'Administration a établi le présent rapport.

Ce rapport rend compte de la composition, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil, ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques actuellement mises en place par la Société ou dont la mise en œuvre est en cours au sein de la Société.

Ce rapport indique en outre les éventuelles limitations apportées par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général.

Le Conseil d'Administration ayant décidé de ne pas se référer à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises, sont exposées dans ce rapport les raisons de ce choix, ainsi que les règles de contrôle interne retenues.

Ce rapport indique enfin les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale ainsi que les principes et règles arrêtés par le Conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux.

Le présent rapport a été approuvé par le Conseil d'administration dans sa séance du 30 Avril 2013.

Dans le souci de respecter ces dispositions relatives à la gouvernance d'entreprise, je vous soumetts les informations suivantes :

I – Code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises

La loi n°2008-649 du 3 juillet 2008 instaure une distinction selon que la Société se réfère ou non volontairement à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises.

Notre Société ne se conformant pas à l'intégralité des recommandations du Code AFEP-MEDEF pour les raisons légitimes ci-après évoquées, a décidé conformément à ce que prévoit la loi elle-même de déclarer qu'elle ne se référerait pas à un tel code (code AFEP-MEDEF ou Middlenext).

L'activité de la Société se limitant au placement de sa trésorerie, la référence à un tel code ne s'est non seulement pas imposée mais est apparue de surcroît inadaptée à la Société. Le Groupe ne dispose en effet ni des ramifications, ni de l'organisation de la plupart des sociétés cotées en bourse. La structure restreinte des équipes facilite en outre la communication, le travail en commun et par suite, l'efficacité des mesures de contrôle interne.

L'effectif réduit des organes de direction facilite la mise en œuvre des orientations de la Société. La souplesse de la structure permet par exemple à chaque administrateur d'obtenir facilement les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission – notamment celle de contrôle – et d'échanger sur ce point avec les autres administrateurs et/ou cadres dirigeants de la Société.

II - Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration

1. Le Conseil d'Administration :

Missions

Votre Conseil d'Administration définit la stratégie de l'entreprise, désigne les dirigeants mandataires sociaux chargés de gérer l'entreprise dans le cadre de cette stratégie et choisit le mode d'organisation (dissociation des fonctions de président et de directeur général ou unicité de ces fonctions), contrôle la gestion et veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés, à travers les comptes ou à l'occasion d'opérations importantes.

Composition

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 alinéa 6 du Code de Commerce, le présent rapport rend compte de la composition du Conseil d'Administration.

Votre Conseil d'Administration, nous vous le rappelons, est composé de quatre membres :

- Monsieur Nicolas BOUCHERON, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général,
- Monsieur Alain DUMENIL, administrateur,
- Monsieur Patrick ENGLER, administrateur,
- Monsieur Richard LONSDALE-HANDS, administrateur.

La liste des autres fonctions et mandats exercés par vos Administrateurs et le Directeur Général figure en annexe du rapport de gestion du Conseil d'Administration.

Aucun membre de votre Conseil n'est actuellement élu parmi les salariés.

Il est rappelé qu'à compter de la 1^{ère} Assemblée Générale Ordinaire suivant le 1^{er} janvier 2014, la proportion des administrateurs de chaque sexe ne pourra être inférieure à 20 %. La Société fera le nécessaire d'ici là pour respecter le principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil d'Administration.

Organisation

Les Commissaires aux Comptes sont convoqués à la réunion du Conseil d'Administration qui arrête les comptes annuels et les comptes semestriels ainsi, le cas échéant, qu'à toute réunion du Conseil où leur présence serait jugée utile.

Les convocations sont faites par écrit dans un délai raisonnable. A titre d'exemple, vos Administrateurs et Commissaires aux Comptes ont été régulièrement convoqués par courriers du 16 mars 2012 pour le Conseil d'arrêté des comptes annuels du 21 mars 2012 et le 3 août 2012 pour le Conseil d'arrêté des comptes semestriels du 30 août 2012.

La programmation des dates du Conseil d'Administration est faite suffisamment tôt pour assurer une bonne et complète information des administrateurs ; étant précisé que ces derniers disposent du droit de se faire communiquer toute information ou tout document nécessaire à l'accomplissement de leur mission.

A cet égard, le Président s'efforce de leur communiquer toutes informations ou documents nécessaires préalablement, pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions. De même, chaque fois qu'un membre du Conseil en fait la demande, le Président lui communique dans la mesure du possible les éléments qu'il désire recevoir.

C'est ainsi que le projet des comptes annuels a été transmis ou mis à disposition des administrateurs huit jours avant la réunion du Conseil appelé à les arrêter.

Les réunions se tiennent au siège social et le Conseil d'administration s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

La présence physique des membres aux réunions a été requise dans la mesure des disponibilités et de la nature des réunions.

Aucune réunion n'a été provoquée à l'initiative d'administrateurs.

2. Comité spécialisé contribuant à l'efficacité des travaux du Conseil :

Composition

Un comité se réunit régulièrement, il est constitué du dirigeant (Monsieur Nicolas Boucheron), d'au moins deux administrateurs de la Société (Messieurs Alain Duménil et Patrick Engler) et de la directrice administrative et financière (Madame Florence Soucémariadin).

Missions

Il a et/ou aura pour mission principale de procéder à l'examen :

- des comptes sociaux et consolidés du Groupe,
- des investissements (étude et analyse des investissements),
- des financements, (montant, taux et durée des emprunts),
- des arbitrages et des cessions,
- de la gestion administrative du Groupe et du suivi du patrimoine (cession, travaux et gestion locative),
- de la communication financière,
- de la gestion financière et de la trésorerie,
- de la politique sociale (recrutements),
- du suivi des éventuelles procédures juridiques (contentieux).

Le cas échéant, certains collaborateurs, cadres ou conseils externes sont invités à participer aux séances ou peuvent y être entendus.

Organisation

Le comité se réunit régulièrement au moins une fois par mois selon un calendrier fixé par son Président en fonction des disponibilités et sur un ordre du jour préparé par le Président. Le rythme des réunions du Conseil sera plus soutenu lorsque l'activité de la Société ne sera plus limitée au seul placement de sa trésorerie.

A l'occasion de la réunion de ce comité, les différents services de la Société préparent des documents de synthèse et peuvent requérir l'inscription de tout point jugé utile à l'ordre du jour de ce dernier.

Dans ce cadre, le comité peut entendre les directions opérationnelles et recourir en tant que de besoin à des experts extérieurs.

Les projets d'acquisition d'actifs ou d'arbitrages sont systématiquement présentés au sein du comité de direction qui décide de l'opportunité de ces opérations et de leur analyse et nomme, le cas échéant, un responsable de projet.

Au cours de l'exercice 2012, aucun compte-rendu n'a été formalisé.

3. Comité d'audit

En application de l'article L.823-20 du Code de Commerce, il est précisé qu'il n'a pas été mis en place de Comité d'audit spécifique, le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières étant assuré par le Conseil d'administration.

4. Autres Comités

Compte tenu de la taille et des besoins du Groupe, il n'a pas été, à ce jour, mis en place, de comité spécifique concernant la vie de l'entreprise et l'activité de la Société (Comité des rémunérations, Comité de sélection ou de nomination).

Le rôle du comité de Direction est d'aider les membres du Conseil d'Administration, il ne s'agit en aucun cas d'un organe suppléant le Conseil dans ses attributions.

III - Dispositif et description des procédures de contrôle interne

Les mesures mises en place dans le cadre du contrôle interne s'appliquent et continueront de s'appliquer de manière efficace au sein du Groupe.

La Société, par l'intermédiaire de ses comités mensuels, organise un contrôle interne et effectue des vérifications dans le but de contrôler le bon déroulement de ses décisions.

Les opérations concourant à l'exercice des activités sociales du Groupe comme à leur traduction dans les comptes sont vérifiées, avec pour objectif général de respecter ou faire respecter les lois, règlements et normes en vigueur et de mettre tout en œuvre pour éviter la survenance de sinistres susceptibles de mettre en cause la pérennité du Groupe.

La mise en place du dispositif de contrôle et de suivi a pour objectif :

- le respect des valeurs, orientations et objectifs définis et veiller à ce que les actes de gestion s'inscrivent dans le cadre des activités de la Société, des orientations stratégiques telles que définies par le Conseil d'Administration, dans le respect des lois et règlements en vigueur ;
- de coordonner la bonne transmission des informations comptables, financières et de gestion entre les acteurs extérieurs et les dirigeants de la Société ;
- de prévenir et maîtriser les risques liés à l'activité de la Société et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans le domaine comptable ou financier.

V – Modalités particulières à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 alinéa 8 du Code de Commerce, le présent rapport indique que les modalités de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale sont contenues aux articles 21 à 28 des statuts de la Société.

VI – Eléments susceptibles d’avoir une incidence en cas d’offre publique (article L.225-100-3 sur renvoi de l’article L.225-37 alinéa 9 du Code de Commerce)

La liste de ces éléments figure au point 26 du rapport annuel de gestion établi par le Conseil d’Administration de la Société.

VII - Dissociation/cumul des fonctions de Président du Conseil d’administration et de Directeur Général

Il est précisé que le Conseil d’Administration en date du 24 février 2012 a décidé d’opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d’Administration et de Directeur Général. Les actionnaires et les tiers sont parfaitement informés de l’option retenue. Monsieur Nicolas BOUCHERON a ainsi été désigné en qualité de Président Directeur Général lors de ce même Conseil d’Administration du 24 février 2012.

VIII - Limitation des pouvoirs du Directeur Général

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l’objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux Assemblées d’actionnaires ainsi qu’au Conseil d’Administration.

Au cours de l’exercice 2012, aucune limitation n’a été apportée par la Conseil aux pouvoirs du Directeur Général.

IX – Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux.

Le Conseil d’Administration en date du 1^{er} mars 2012 a fixé la rémunération de Monsieur Nicolas BOUCHERON au titre de son mandat de Président Directeur Général à la somme brute mensuelle de 3 000 euros, versée sur douze mois.

Le détail des rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux est indiqué au point n°11 du rapport annuel de gestion.

Le Président du Conseil d’Administration

ANNEXE 6 : Tableau des résultats des cinq derniers exercices

	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012
Capital en fin d'exercice					
Capital social	1 120 000	1 120 000	1 120 000	1 120 000	1 120 000
Nombre d'actions ordinaires	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000
Nombre d'actions à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
Opérations et résultat					
Chiffre d'affaires (H.T)					
Résultat av.impôts, participation, dot.aux amortissements, dépréciation et provisions	1 599,05	-54 732,33	-57 773,91	-47 371,51	-207 463,68
Impôts sur les bénéfices	533,00				
Participations des salariés					
Résultat ap.impôts, participation, dot.aux amortissements, dépréciation et provisions	-55 333,95	-66 851,33	-68 289,91	-32 636,51	-384 109,91
Résultat par action					
Résultat ap.impôts, participation, avant dot.aux amortissements, dépréciation et provisions	0	-0,03	-0,04	-0,03	-0,13
Résultat ap.impôts, participation, dot.aux amortissements, dépréciation et provisions	-0,03	-0,04	-0,04	-0,02	-0,24
Personnel					
Effectif moyen des salariés					
Montant de la masse salariale					30 000,00
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres)					10 958,00



2, rue de Bassano

75116 Paris

Tel : 01 56 52 45 00

Fax : 01 53 23 10 11

RCS : 486 820 152

Site internet : <http://www.fonciere7investissement.fr/>

Comptes Sociaux au 31 Décembre 2012

BILAN AU 31 DECEMBRE 2012

(Euros)	31/12/2012			31/12/2011
	BRUT	AMORT DEP	NET	NET
Actif				
Titres de participations	1	1	0	
Autres immobilisations financières	0		0	600
Total Immobilisations financières	1	1	0	600
Autres créances	591 832	28 860	562 972	25 310
Valeurs mobilières de placement	214 476	150 133	64 343	0
Disponibilités	62 560		62 560	1 032 639
Total actifs disponibles	868 869	178 993	689 875	1 057 949
TOTAL ACTIF	868 870	175 406	689 875	1 058 549
(Euros)			31/12/2012	31/12/2011
Passif				
Capital			1 120 000	1 120 000
Réserve légale			77 292	77 292
Réserves			188 977	188 977
Report à nouveau			-408 265	-375 629
Résultat de la période			-384 110	-32 637
Total Capitaux Propres			593 894	978 004
Provisions pour risques			0	0
Provisions pour charges			61 952	64 300
Total Provisions			61 952	64 300
Emprunts de dettes auprès d'établissement de crédit			0	0
Fournisseurs			28 569	16 246
Dettes fiscales et sociales			5 460	0
Total des Dettes			34 030	16 246
TOTAL PASSIF			689 875	1 058 549

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2012

(Euros)	31/12/2012	31/12/2011
Reprises sur provisions et transfert de charges	2 348	56 400
Autres produits		12
Produits d'exploitation	2 348	56 412
Autres charges et charges externes	197 697	47 311
Impôts taxes et versements assimilés	485	71
Salaires et traitements	30 000	
Charges sociales	10 958	
Dotations aux amortissements et aux provisions :		
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
- Pour risques et charges : dotations aux provisions		41 665
Autres charges	479	2
Charges d'exploitation	239 620	89 049
Résultat d'exploitation	-237 272	-32 637
Intérêts et produits assimilés	32 157	
Produits financiers	32 157	0
Intérêts et charges assimilées	1	
Dotation aux provisions pour dépréciation	178 994	
Charges financières	178 996	0
Résultat financier	-146 838	0
Résultat courant	-384 110	-32 637
Impôt sur les résultats		
Résultat net	-384 110	-32 637

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Note 1. Faits caractéristiques de la période

1.1. Actionnariat, changement de direction et transfert du siège social

Aux termes d'un contrat de cession d'actions conclu le 24 février 2012, INGEFIN, société anonyme de droit luxembourgeois au capital de 31 000 €, a acquis dans le cadre d'une transaction réalisée par voie de cession de gré à gré, l'intégralité des actions détenues sur la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT, cotée sur le marché Euronext Paris compartiment C, par la société MSREF VI Spirit, S.à.r.l, société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, soit 1.575.678 actions représentant 98.48% du capital au prix unitaire de 1.51 € (pour une valeur nominale de 0.70 €) et initiée une Offre publique au même prix unitaire qui s'est déroulée sur la période du 13/04/2012 au 26/04/2012.

Suite à cette acquisition, la composition du conseil d'administration de la société a été modifiée et le siège social a été transféré au 2, rue de Bassano – 75116 Paris. Par ailleurs, 2015 actions supplémentaires de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT ont été acquises sur le marché consécutivement à l'Offre publique.

1.2. Activité opérationnelle

La société n'a pas eu d'activité opérationnelle sur la période.

1.3. Acquisition de titres de participations

En date du 13 avril 2012, la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT a acquis auprès de la société VEDRAN au prix de 1 € 100% des titres de la SA IMMOBILIERE R DRIGUET (RCS CRETEIL 572 079 606) domiciliée 36 avenue de Fontainebleau au Kremlin-Bicêtre (94270), société propriétaire d'un bien à usage d'habitation sur la commune de la Baule (Loire Atlantique). Concomitamment, la dette en compte-courant vis-à-vis de la société VEDRAN dans les livres de la société IMMOBILIERE R DRIGUET SA s'élevant à un montant de 1.303.636,15 € à cette même date, a été rachetée par la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT pour un prix de 540.000 €. Monsieur Alain Duménil est administrateur de la société VEDRAN et de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT.

Note 2. 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 provision pour 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 provision pour 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 3. Notes sur le bilan

3.1 Créances

Le poste « autres créances » se détaille comme suit :

- Compte-courant Immobilière R Driguet : 561 839 € (brut : 590 699 €, provision : 28 860 €).
- Compte-courant Ingéfin : 1 133 €

Les intérêts de compte-courant ont été décomptés au taux de 3.39%.

Ces créances sont exigibles à moins d'un an.

3.2 Valeurs mobilières de placement

Le poste « Valeurs mobilières de placement » est constitué au 31/12/12 d'un portefeuille d'actions consistant en 214 476 titres de la société FONCIERE PARIS-NORD (anciennement dénommé ADT), société cotée au compartiment C de Euronext Paris. Ce portefeuille résulte de l'acquisition au prix unitaire de 0.01 €, auprès de la société Ingéfin, de 21 447 600 actions de cette société, et du regroupement de 100 actions anciennes pour une nouvelle de ces mêmes titres (période de regroupement ouverte à compter du 2 juillet 2012).

De plus, il a été acquis en bourse 500 000 actions du même titre en date du 22/05/12 au prix de 0,02 € l'action. Ces titres ont été recédés au même prix auprès de la partie auprès de laquelle la première acquisition avait été effectuée.

Une provision pour dépréciation de ce portefeuille titres d'un montant de 150 133 € a été enregistrée dans les comptes au 31 décembre 2012. Cette provision a été estimée sur la base du cours moyen de bourse de ce titre du dernier mois de l'exercice.

3.3 Disponibilités

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

3.4 Provisions pour risques et charges

La provision pour risques enregistrée dans les comptes est destinée à couvrir le risque de reversement à l'Administration Fiscale des remboursements de crédits de TVA obtenus par la Société depuis son changement d'activité.

Au 31 décembre 2012, elle s'élève à 61 952 €, après enregistrement d'une reprise de provision non utilisée de 2 348€.

3.5 Dettes

Les dettes d'exploitation enregistrent des factures non parvenues d'honoraires (14 985 €).

Elles ont toutes une échéance inférieure à un an.

3.6 Situation fiscale différée et latente

	31/12/12
IMPOT SUR: Provisions réglementées Subventions d'investissement	
TOTAL ACCROISSEMENTS	0
IMPOT PAYE D'AVANCE SUR: Charges non déductibles temporairement (à déduire l'année suivante) : -Congés Payés -Autres A déduire ultérieurement : Provisions pour Risques non déductibles	61 952
TOTAL ALLEGEMENTS	61 952
SITUATION FISCALE DIFFEREE NETTE	61 952
IMPOT SUR: Plus values différées CREDIT A IMPUTER SUR: Amortissements réputés différés Déficits reportables Moins values à long terme	544 181
SITUATION FISCALE LATENTE NETTE	606 133

Note 4. Notes sur compte de résultat

Résultat d'exploitation

En l'absence de chiffre d'affaires réalisé, le résultat d'exploitation ressort à -237 272 € et comprend les éléments suivants :

- Autres achats et charges externes :	(197 697) €
- Impôts et taxes :	(485) €
- Rémunération (charges comprises) du Président :	(40 958) €
- Charges diverses :	(479) €

Le poste « Autres achats et charges externes » comprend notamment des honoraires de conseil et d'expertise pour un montant de 153 K€.

Résultat financier

Le résultat financier s'élève à – 146 838 € et comprend notamment :

- Revenus de comptes courant :	32 157 €
- Provision pour dépréciation du compte courant :	(28 860) €
- Provision pour dépréciation des valeurs mobilières de placement :	(150 133) €

Note 5. 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	-1 394 634	100%	1	0	590 699		199	-86 433
			TOTAUX	-	-	590 699	-	199	- 86 433

Composition du capital social

Le capital social est constitué de 1600 000 actions de 0,7 € de nominal.

Engagements hors bilan

Néant

Comptes Consolidés au 31 Décembre 2012

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2012

Etabli dans le cadre d'une première consolidation

(Euros)	31/12/2012	31/12/2011
Actif		
Actifs financiers	0	600
Total actifs non courants	0	600
Autres créances	1 324	25 310
Immeuble destiné à la vente	455 909	
Impôts différés actif - part non courante	91 201	
Actifs financiers courants	64 342	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	62 599	1 032 639
Total actifs courants	675 375	1 057 949
TOTAL ACTIF	675 375	1 058 549
(Euros)	31/12/2012	31/12/2011
Passif		
Capital	1 120 000	1 120 000
Réserves	-141 998	-109 360
Résultat net consolidé	-404 001	-32 637
Total Capitaux Propres, part du groupe	574 002	978 003
Total Capitaux Propres	574 002	978 003
Provisions pour risques et charges	61 952	64 300
Total des dettes non courantes	61 952	64 300
Fournisseurs	33 882	16 246
Dettes fiscales et sociales	5 539	0
Total des dettes courantes	39 421	16 246
Total dettes	101 373	80 546
TOTAL PASSIF	675 375	1 058 549

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2012

Etabli dans le cadre d'une première consolidation

(Euros)	31/12/2012	31/12/2011
Charges de personnel	40 958	
Autres frais généraux	211 109	47 372
Dotations aux autres amortissements et provisions	1 933	-14 735
Résultat opérationnel	-254 000	-32 637
Perte de valeur du portefeuille de titres de placement	-150 133	
Autres produits et charges financiers	131	
Résultat avant impôts	-404 001	-32 637
Impôt sur les résultats		
Résultat net	-404 001	-32 637
Intérêts minoritaires		
Résultat net part du groupe	-404 001	-32 637
Résultat par action		
Résultat de base par action (en €)	-0,253	-0,020
Résultat dilué par action (en €)	-0,253	-0,020
Résultat Global	-404 001	-32 637
Résultat global - part groupe	-404 001	-32 637
Résultat global - part des minoritaires		

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2012

Etabli dans le cadre d'une première consolidation

	31/12/2012	31/12/2011
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net	-404 001	-32 637
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>		
Amortissements et provisions	147 786	-14 735
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	-256 215	-47 372
Impôts versés		
Variation du BFR lié à l'activité	61 615	-45 266
Flux net de trésorerie généré par l'activité	-194 600	-92 638
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Incidence des variations de périmètre	-547 833	
Disponibilité acquise par prise de contrôle	724	
Eléments de BFR nets acquis par prise de contrôle	-14 454	
Autres flux liés aux opérations d'investissement	-214 476	
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-776 039	0
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	600	0
Total des flux de trésorerie	-970 039	-92 638
Trésorerie d'ouverture		
Disponibilités à l'actif	1 032 638	1 125 276
	1 032 638	1 125 276
Trésorerie de clôture		
Disponibilités à l'actif	62 599	1 032 638
Découverts bancaires	0	
Variation de trésorerie nette	-970 039	-92 638

Note 1 : Faits caractéristiques de la période**1.1 Actionnariat, changement de direction et transfert du siège social**

Aux termes d'un contrat de cession d'actions conclu le 24 février 2012, INGEFIN, société anonyme de droit luxembourgeois au capital de 31 000 €, a acquis dans le cadre d'une transaction réalisée par voie de cession de gré à gré, l'intégralité des actions détenues sur la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT, cotée sur le marché Euronext Paris compartiment C, par la société MSREF VI Spirit, S.à.r.l, société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, soit 1.575.678 actions représentant 98.48% du capital au prix unitaire de 1.51 € et initiée une Offre publique au même prix unitaire qui s'est déroulée sur la période du 13/04/2012 au 26/04/2012.

Suite à cette acquisition, la composition du conseil d'administration de la société a été modifiée et le siège social a été transféré au 2, rue de Bassano – 75116 Paris. Par ailleurs, 2015 actions supplémentaires de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT ont été acquises sur le marché consécutivement à l'Offre publique.

1.2 Activité opérationnelle

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

1.3 Entrée de périmètre

En date du 13 avril 2012, la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT a acquis auprès de la société VEDRAN au prix de 1 € 100% des titres de la SA IMMOBILIERE R DRIGUET (RCS CRETEIL 572 079 606) domiciliée 36 avenue de Fontainebleau au Kremlin-Bicêtre (94270), société propriétaire d'un bien à usage d'habitation sur la commune de la Baule (Loire Atlantique). Concomitamment, la dette en compte-courant vis-à-vis de la société VEDRAN dans les livres de la société IMMOBILIERE R DRIGUET SA s'élevant à un montant de 1.303.636,15 € à cette même date, a été rachetée par la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT pour un prix de 540.000 €. Monsieur Alain Duménil est administrateur de la société VEDRAN et de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT.

Compte tenu de cette acquisition de titres, la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT, dont la date de clôture de l'exercice est le 31 Décembre, se trouve soumise à l'obligation de présenter pour la première fois des comptes annuels consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2012. Le bilan au 31 Décembre 2011, et les comptes de résultats au 31 Décembre 2011, de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT n'a pas nécessité de retraitement IFRS autre que les reclassements nécessaires à la présentation des comptes.

La société IMMOBILIERE R DRIGUET est consolidée selon la méthode de l'intégration globale et clôture ses comptes à la date du 31 Décembre.

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 2012 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'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.

2.7 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 Traitement de l'entrée de périmètre de la société DRIGUET

L'entrée de périmètre de la SA IMMOBILIERE DRIGUET a été considérée comme relevant de la catégorie d'une acquisition d'actifs et de reprise de passifs.

Cette acquisition se traduit au 31 Décembre 2012, sur la base d'une évaluation réalisée par un expert indépendant valorisant le bien immobilier à 567 000 €, par les éléments d'actifs suivant:

- | | |
|---|-----------|
| - Immeuble de placement (Appartement « La Baule »): | 455 909 € |
| - Impôt différé actif : | 91 201 € |

3.2 Actifs courants

Les actifs courants comprennent :

- | | |
|---|----------|
| - Portefeuille de valeurs mobilières de placement (net) : | 64 342 € |
| - Soldes débiteurs bancaires et caisses : | 62 599 € |
| - Créances diverses : | 1 324 € |

Le portefeuille d'actions détenu au 31/12/2012 consiste en 21.447.600 titres de la société FONCIERE PARIS-NORD (anciennement ADT), société cotée au compartiment C de Euronext Paris, acquis auprès de la société INGEFIN, au prix de 0,01 €.

De plus, il a été acquis en bourse 500 000 titres de la société FONCIERE PARIS-NORD (anciennement ADT) en date du 22/05/12 au prix de 0,02 € l'action. Ces titres ont été recédés au même prix auprès de la partie auprès de laquelle la première acquisition avait été effectuée. Le paiement de cette transaction a été effectué au second semestre 2012.

La juste valeur du portefeuille d'actions au 31/12/2012 a été estimée sur la base du cours moyen de bourse du dernier mois de l'exercice.

3.3 Capitaux propres

Au 31 Décembre 2012, 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

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 2012, elle s'élève à 61 952 €, après une reprise de 2 348 € non utilisée comptabilisée sur l'exercice.

3.5 Dettes courantes

Les dettes courantes sont constituées de :

- Dettes fournisseurs : 33 882 €
- Dettes fiscales et sociales : 5 539 €

Elles ont une échéance inférieure à un an.

3.6 Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel de la période (- 254 000 €) comprend notamment des honoraires de conseil et d'expertise pour un montant de 153 014 €, la rémunération et les avantages versées au Président Directeur Général pour un montant de 40 958 € résultant de la décision du Conseil d'Administration du 1^{er} mars 2012 et des autres charges de fonctionnement pour un montant de 58 095 €.

3.7 Résultat financier

Le résultat financier ressort à - 150 K€ et est notamment constitué par la perte de valeur du portefeuille de titres de placement.

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 à l'exception de ceux utilisés dans le cadre du traitement de l'entrée de périmètre explicitée en note 2.3. Les montants de déficits fiscaux reportables non reconnus s'élèvent à :

- Foncière 7 investissement : 544 181 €
- Immobilière Driguet : 642 407 €

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

	€
Résultat consolidé avant impôt	-384 110
Déficits fiscaux et différences permanentes non fiscalisés	416 836
Retraitements de consolidation non fiscalisés	-32 727
Base imposable	0
Taux d'imposition	33,33%
Charge d'impôt de la période	0

NOTE 4 : Honoraires des Commissaires aux comptes

	ERNST & YOUNG				S. FONTAINE				IERC	
	Montant € HT		%		Montant € HT		%		Montant € HT	
	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	9 246	8 150	113%	100%	9 246	8 150	113%	100%		
- Filiales intégrées globalement									2 152	N/A
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes										
- Emetteur										
- Filiales intégrées globalement										
Sous-total	9 246	8 150	113%	100%	9 246	8 150	113%	100%	2 152	N/A
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	9 246	8 150	113%	100%	9 246	8 150	113%	100%	2 152	N/A

Rapports des Commissaires aux comptes

SANDRINE FONTAINE

ERNST & YOUNG Audit

Foncière 7 Investissement

Exercice clos le 31 décembre 2012

**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 2012

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 2012, 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 vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, notamment en ce qui concerne la constitution d'une provision pour risques relative à la récupération de la T.V.A., dans le contexte de la société.

Ce point est évoqué au paragraphe 3.4 de l'annexe aux comptes annuels.

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 vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

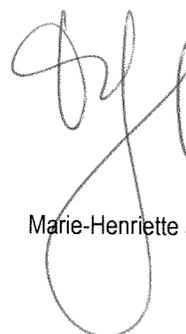
Vincennes et Paris-La Défense, le 27 mai 2013

Les Commissaires aux Comptes

Sandrine FONTAINE



ERNST & YOUNG Audit



Marie-Henriette Joud

Foncière 7 Investissement

Exercice clos le 31 décembre 2012

**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 2012

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 2012, 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. Ces comptes ont été préparés pour la première fois conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ils comprennent à titre comparatif les données relatives à l'exercice 2011 retraitées selon les mêmes règles.

Nous précisons que, votre société n'étant pas tenue précédemment de publier des comptes consolidés, les comptes consolidés de l'exercice précédent n'ont pas fait l'objet d'un audit.

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 vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, notamment :

- en ce qui concerne la valorisation de l'immeuble à sa juste valeur par un expert indépendant, en application de l'IAS 3 Révisée, et de sa répartition à l'actif net au prorata entre sa juste valeur et l'impôt différé ; ce point est évoqué aux paragraphes 2.3 et 3.1 de l'annexe aux comptes consolidés ;
- en ce qui concerne la constitution d'une provision pour risques relative à la récupération de la T.V.A., dans le contexte actuel de la société ; ce point est évoqué au paragraphe 3.4 de l'annexe aux comptes consolidés.

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.

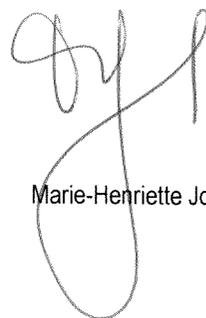
Vincennes et Paris-La Défense, le 27 mai 2013

Les Commissaires aux Comptes

Sandrine FONTAINE



ERNST & YOUNG Audit



Marie-Henriette Joud

Foncière 7 Investissement

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012

**Rapport spécial des commissaires aux comptes
sur les conventions et engagements réglementés**

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Conventions et engagements non autorisés préalablement

En application des articles L. 225-42 et L. 823-12 du Code de commerce, nous vous signalons que les conventions et engagements suivants n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

1. Avec la société Ingefin, actionnaire de votre société à hauteur de 98,48 %

a) Nature et objet

Acquisition d'actions de la société Foncière Paris-Nord (anciennement dénommée ADT).

Modalités

Votre société a acquis au cours de l'exercice 2012 un portefeuille d'actions consistant en 214.476 titres de la société Foncière Paris-Nord, société cotée au compartiment C d'Euronext Paris. Ce portefeuille résulte de l'acquisition au prix unitaire de € 0,01, auprès de la société Ingefin, dont M. Alain Duménil est actionnaire, de 21.447.600 actions de cette société.

b) Nature et objet

Acquisition d'actions de la société Foncière Paris-Nord.

Modalités

Votre société a acquis en bourse 500.000 actions du même titre en date du 22 mai 2012 au prix de € 0,02 l'action. Ces titres ont été recédés au même prix auprès d'Ingefin. Le paiement de ces titres par Ingefin a été différé au second semestre sans que soient facturés des intérêts.

2. Avec la société Vedran

Administrateur concerné

M. Alain Duménil.

Nature et objet

Acquisition des titres de la société immobilière R. Driguet S.A.

Modalités

En date du 13 avril 2012, votre société a acquis auprès de la société Vedran, au prix de € 1, 100 % des titres de la société immobilière R. Driguet S.A. (RCS 572 079 606) domiciliée au 36, avenue Fontainebleau - Kremlin-Bicêtre (Val-de-Marne), société propriétaire d'un bien à usage d'habitation sur la commune de La Baule (Loire-Atlantique). Concomitamment, la dette en compte courant vis-à-vis de la société Vedran dans les livres de la société immobilière R. Driguet S.A., s'élevant à un montant de € 1.303.634,15 à cette même date, a été rachetée par votre société pour un prix de € 540.000.

3. Avec M. Nicolas Boucheron, administrateur de votre société

Nature et objet

Prêt d'action.

Modalités

Dans le cadre de la nomination de M. Nicolas Boucheron aux fonctions d'administrateur de la société immobilière R. Driguet S.A., votre société a procédé à un prêt d'une action de la société immobilière R. Driguet S.A. Pendant toute la durée du prêt, l'emprunteur prend l'engagement de verser au prêteur tous les produits de l'action prêtée.

Votre conseil d'administration a estimé que les conventions et engagements ci-dessus relevaient de l'article L. 225-39 du Code de commerce et, en conséquence, que la procédure d'autorisation prévue à l'article L. 225-38 dudit code ne leur était pas applicable.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvés par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

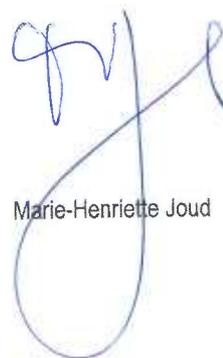
Vincennes et Paris-La Défense, le 27 mai 2013

Les Commissaires aux Comptes

Sandrine FONTAINE



ERNST & YOUNG Audit



Marie-Henriette Joud