

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.

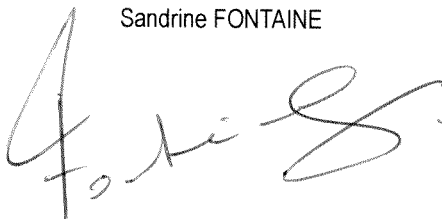
Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les 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.

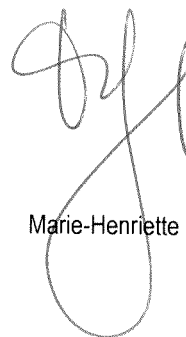
Vincennes et Paris-La Défense, le 27 mai 2013

Les Commissaires aux Comptes

Sandrine FONTAINE



ERNST & YOUNG Audit



Marie-Henriette Joud

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2012**

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

**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
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>2 348</b>	<b>56 412</b>
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
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>239 620</b>	<b>89 049</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-237 272</b>	<b>-32 637</b>
Intérêts et produits assimilés	32 157	
<b>Produits financiers</b>	<b>32 157</b>	<b>0</b>
Intérêts et charges assimilées	1	
Dotations aux provisions pour dépréciation	178 994	
<b>Charges financières</b>	<b>178 996</b>	<b>0</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-146 838</b>	<b>0</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>-384 110</b>	<b>-32 637</b>
Impôt sur les résultats		
<b>Résultat net</b>	<b>-384 110</b>	<b>-32 637</b>

## 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

	<b>31/12/12</b>
IMPOT SUR: Provisions réglementées Subventions d'investissement	
<b>TOTAL ACCROISSEMENTS</b>	0
IMPOT PAYE D'AVANCE SUR: Charges non déductibles temporairement (à déduire l'année suivante) : -Congés Payés -Autres	
A déduire ultérieurement : Provisions pour Risques non déductibles	61 952
<b>TOTAL ALLEGEMENTS</b>	61 952
<b>SITUATION FISCALE DIFFEREE NETTE</b>	61 952
IMPOT SUR: Plus values différées CREDIT A IMPUTER SUR: Amortissements réputés différés Déficits reportables Moins values à long terme	544 181
<b>SITUATION FISCALE LATENTE NETTE</b>	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
			<b>TOTAUX</b>	-	-	<b>590 699</b>	-	<b>199</b>	<b>- 86 433</b>

**Composition du capital social**

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

**Engagements hors bilan**

Néant