

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.

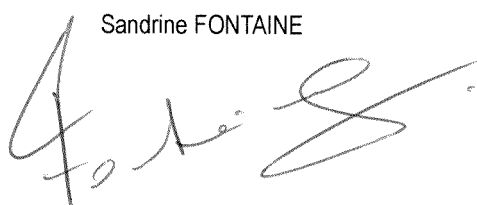
III. Vérification spécifique

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.

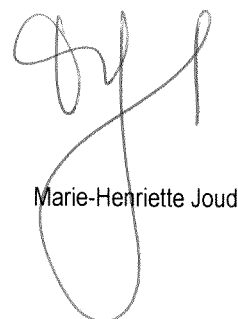
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Vincennes et Paris-La Défense, le 27 mai 2013

Les Commissaires aux Comptes

Sandrine FONTAINE


ERNST & YOUNG Audit


Marie-Henriette Joud

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'arrêt des comptes.

Si l'effet de la valeur temps est significatif, la provision est actualisée. Le taux d'actualisation utilisé pour déterminer la valeur actualisée reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et les risques inhérents à l'obligation. L'augmentation du montant de la provision résultant de l'actualisation est comptabilisée en charges financières.

2.7 Impôt sur les résultats

La charge d'impôt est égale à la somme de l'impôt courant et de l'impôt différé. L'impôt courant est l'impôt dû au titre de l'exercice. Les impôts différés correspondent à l'ensemble des différences temporelles entre les résultats comptables et fiscaux apparaissant lorsque la valeur comptable d'un actif ou d'un passif est différente de sa valeur fiscale. Ces différences génèrent des actifs et passifs d'impôts qualifiés de différés, ceux-ci sont calculés selon la méthode du report variable.

2.8 Résultat par action

Conformément à la norme IAS 33, le résultat de base par action est obtenu en divisant le « Résultat - part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est calculé sur la base des différentes évolutions du capital social, corrigées, le cas échéant, des détentions par le Groupe de ses propres actions.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le « Résultat – Part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation majoré de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

NOTE 3 : Notes annexes : bilan et compte de résultat

3.1 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 versés 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