

**FONCIERE 7 INVESTISSEMENT**

**RAPPORT FINANCIER**

**SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2013**

# **FONCIERE 7 INVESTISSEMENT**

## **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2013**

Conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier et 222-4 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le présent rapport comprend les documents et informations suivants :

1. Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier semestriel ;
2. Comptes consolidés condensés du semestre écoulé de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT, établis en application de la norme IAS34, arrêtés par le conseil d'administration en date du 26 aout 2013 ;
3. Rapport semestriel d'activité ;
4. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'examen limité des comptes précités.

## **FONCIERE 7 INVESTISSEMENT**

### **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2013**

#### **ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

*« J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes condensés pour le semestre écoulé 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 semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »*

La société **FONCIERE 7 INVESTISSEMENT**  
Représentée par : **Nicolas Boucheron**  
**Président Directeur Général**

# FONCIERE 7 INVESTISSEMENT

## RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2013

### ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE AU 30 JUIN 2013

(Euros)	30/06/2013	31/12/2012
<b>Actif</b>		
Actifs incorporels	820	
<b>Total actifs non courants</b>	<b>820</b>	<b>0</b>
Autres créances	1 806	1 324
Immeuble destiné à la vente	455 909	455 909
Impôts différés actif - part courante	91 201	91 201
Actifs financiers courants	51 473	64 342
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 174	62 599
<b>Total actifs courants</b>	<b>601 563</b>	<b>675 375</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>602 383</b>	<b>675 375</b>
	<b>30/06/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
<b>Passif</b>		
Capital	1 120 000	1 120 000
Réserves	-545 998	-141 998
Résultat net consolidé	-69 330	-404 001
<b>Total Capitaux Propres, part du groupe</b>	<b>504 672</b>	<b>574 002</b>
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>504 672</b>	<b>574 002</b>
Provisions pour risques et charges	61 952	61 952
<b>Total des dettes non courantes</b>	<b>61 952</b>	<b>61 952</b>
Passifs financiers courants	241	0
Fournisseurs	26 750	33 882
Dettes fiscales et sociales	8 767	5 539
<b>Total des dettes courantes</b>	<b>35 758</b>	<b>39 421</b>
<b>Total dettes</b>	<b>97 710</b>	<b>101 373</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>602 383</b>	<b>675 375</b>

# FONCIERE 7 INVESTISSEMENT

## RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2013

### ETAT DU RESULTAT NET ET DES AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL AU 30 JUIN 2013

(Euros)	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Frais de personnel	24 651	40 958	16 321
Autres frais généraux	31 809	211 109	167 826
Dotations aux autres amortissements et provisions	0	1 933	15 048
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-56 460</b>	<b>-254 000</b>	<b>-199 194</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement			
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-56 460</b>	<b>-254 000</b>	<b>-199 194</b>
Perte de valeur du portefeuille de titres de placement	-12 870	-150 133	0
Autres produits et charges financiers		131	
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-69 330</b>	<b>-404 001</b>	<b>-199 194</b>
Impôt sur les résultats			
<b>Résultat net</b>	<b>-69 330</b>	<b>-404 001</b>	<b>-199 194</b>
Intérêts minoritaires			
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>-69 330</b>	<b>-404 001</b>	<b>-199 194</b>
<b>Résultat par action</b>			
Résultat de base par action (en €)	-0,043	-0,253	-0,124
Résultat dilué par action (en €)	-0,043	-0,253	-0,124
<b>Résultat Global</b>	<b>-69 330</b>	<b>-404 001</b>	<b>-199 194</b>
Résultat global - part groupe	-69 330	-404 001	-199 194
Résultat global - part des minoritaires			

# FONCIERE 7 INVESTISSEMENT

## RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2013

### TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 30 JUIN 2013

	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat net	-69 330	-404 001	-199 194
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions	12 869	147 786	15 048
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	<b>-56 461</b>	<b>-256 215</b>	<b>-184 146</b>
Impôts versés			
Variation du BFR lié à l'activité	-4 385	61 615	30 850
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>-60 846</b>	<b>-194 600</b>	<b>-153 296</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Incidence des variations de périmètre	0	-547 833	-554 354
Disponibilité acquise par prise de contrôle	0	724	724
Eléments de BFR nets acquis par prise de contrôle	0	-14 454	-14 454
Autres flux liés aux opérations d'investissement	-820	-214 476	-214 476
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>-820</b>	<b>-776 039</b>	<b>-782 560</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
Autres flux liés aux opérations de financement	0	600	600
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>0</b>	<b>600</b>	<b>600</b>
<b>Total des flux de trésorerie</b>	<b>-61 666</b>	<b>-970 039</b>	<b>-935 257</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>			
Disponibilités à l'actif	62 599	1 032 638	1 032 638
	62 599	1 032 638	1 032 638
<b>Trésorerie de clôture</b>			
Disponibilités à l'actif	1 174	62 599	101 621
Découverts bancaires	-241	0	-4 240
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>-61 666</b>	<b>-970 039</b>	<b>-935 257</b>

## FONCIERE 7 INVESTISSEMENT

### RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2013

#### ANNEXE CONSOLIDÉE SUR LES COMPTES AU 30 JUIN 2013

#### **Note 1. Périmètre de consolidation et faits caractéristiques de la période**

Le périmètre de consolidation du groupe est inchangé par rapport au 31 Décembre 2012 et, est constitué de la société Foncière 7 Investissement et de la société Immobilière R Driguet, détenue à 100%.

La période ne connaît pas de fait caractéristique particulier.

#### **Note 2. Référentiel comptable**

##### **2.1. Principes généraux de préparation des Etats Financiers**

Les comptes consolidés au 30 juin 2013 de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT sont préparés en application des dispositions de la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire, telle qu'adoptée par l'Union européenne, qui permet de présenter une sélection de notes explicatives.

Les notes annexes ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent donc être lues conjointement avec les états financiers consolidés de l'exercice 2012.

Les comptes semestriels sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2012, à l'exception des évolutions ci-dessous décrites.

##### Normes et interprétations entrées en vigueur au 1er janvier 2013

Les amendements de normes et les interprétations qui entrent en vigueur en nos comptes au 1er janvier 2013, sont :

- IAS 1 amendée « Présentation des autres éléments de résultat global » ;
- IFRS 10 « Etats financiers consolidés » ;
- IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur » ;
- les améliorations annuelles des normes IFRS de mai 2012.

Ces évolutions des normes ont entraîné les modifications suivantes dans les comptes consolidés :

Le groupe a appliqué les modifications de la norme IAS 1, intitulées « présentation des autres éléments du résultat global » ; tout d'abord une nouvelle terminologie est définie, ainsi, l'état du résultat global est renommé « état du résultat net et des autres éléments du résultat global » et le compte de résultat est renommé « état du résultat net ».

Par ailleurs, les autres éléments du résultat global sont classés en deux catégories, les éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net, d'une part, et les éléments qui pourront être reclassés en résultat net lorsque certaines conditions seront remplies.

Ces modifications sont formelles et ne changent en rien le montant du résultat.

Par ailleurs, le principe de continuité d'exploitation est maintenu dans la mesure où les besoins en financement pour les prochains mois sont prévus d'être assurés par la cession des biens détenus à la Baule, et dans l'intervalle par compte-courant avec notre actionnaire principal Ingefin.

## **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

## **NOTE 3 : Notes annexes : bilan et compte de résultat**

### **3.1 Immeuble destiné à la vente**

Les biens immobiliers de la Baule, détenus par notre filiale Immobilière R.Driguet, font toujours l'objet de mandat de vente, le dernier mandat confié datant de juin 2013.

Le cout d'acquisition de notre filiale Immobilière R.Driguet a été réparti à la date d'acquisition entre les actifs et les passifs au prorata de leur juste valeur. Aucune modification de cette répartition n'a été effectuée sur la période. La période d'allocation du prix d'acquisition de 12 mois est désormais close.

La nouvelle expertise réalisée de ces biens en juillet 2013 ne nous a pas conduit à comptabiliser de provision pour dépréciation par rapport aux valeurs traduites dans les comptes clos le 31 Décembre 2012.

Le classement des biens immobiliers en « immeuble destiné à la vente » est maintenu au 30 juin 2013 dans la mesure où la société estime hautement probable la cession de ces biens dans les 12 prochains mois.



### **3.2 Actifs courants**

Les actifs courants comprennent :

- Portefeuille d'actions :	51 473 €
- Soldes débiteurs bancaires et caisses :	1 174 €
- Créances diverses :	1 806 €

Le portefeuille d'actions détenu au 30/06/2013 n'a pas connu d'évolution par rapport au 31 Décembre 2012.

La juste valeur du portefeuille d'actions au 30/06/2013 a été estimée sur la base du cours de bourse du dernier mois de la période. Les comptes enregistrent sur la période une dépréciation complémentaire de 13 K€.

### **3.3 Capitaux propres**

Au 30 juin 2013, le capital social est composé de 1.600.000 actions au nominal de 0.70€. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

Le tableau de variation des capitaux propres consolidés se présente comme suit :

	<b>Capital</b>	<b>Réserves et résultats consolidés</b>	<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>Capitaux propres part minoritaire</b>	<b>Total Capitaux propres consolidés</b>
<b>Capitaux propres au 31/12/2012</b>	<b>1 120 000</b>	<b>-545 998</b>	<b>574 002</b>	<b>0</b>	<b>574 002</b>
Résultat net de l'exercice		-69 330	-69 330		-69 630
<b>Capitaux propres au 30/06/2013</b>	<b>1 120 000</b>	<b>-615 328</b>	<b>504 672</b>	<b>0</b>	<b>504 672</b>

### **3.4 Dettes courantes**

Les dettes courantes sont constituées de :

- Soldes créditeurs bancaires :	241 €
- Dettes fournisseurs :	26 750 €
- Dettes fiscales et sociales :	8 767 €

Ces dettes ont une échéance inférieure à 3 mois.

### **3.5 Résultat opérationnel**

Le résultat opérationnel de la période comprend notamment des honoraires et des frais de publicité pour un montant de 20 364 €, une charge d'impôt de 6 636 € et la rémunération et les avantages versées au Président Directeur Général pour un montant de 24 651 €.

### **3.6      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'acquisition en 2012 des actifs immobiliers explicités en note 3.1. Les montants de déficits fiscaux résiduels s'élèvent à :

- Foncière 7 investissement :      617 242 €
- Immobilière Driguet :              397 849 €

## **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 SEMESTRIEL POUR LA PERIODE** **DU 1<sup>er</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2013**

#### **I - FAITS MARQUANTS DU SEMESTRE**

Néant

#### **II – ACTIVITE DU GROUPE**

La société et sa filiale n'ont pas eu d'activité opérationnelle sur la période.

La société **FONCIERE 7 INVESTISSEMENT**  
Représentée par : **Nicolas Boucheron**  
**Président Directeur Général**

## **Foncière 7 Investissement**

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2013

**Rapport des commissaires aux comptes  
sur l'information financière semestrielle**

**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**

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2013

### **Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle**

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société Foncière 7 Investissement, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2013, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

#### **1. Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le dernier paragraphe de la note 2.1 de l'annexe « Principes généraux de préparation des états financiers » relatif à l'application du principe de continuité d'exploitation.

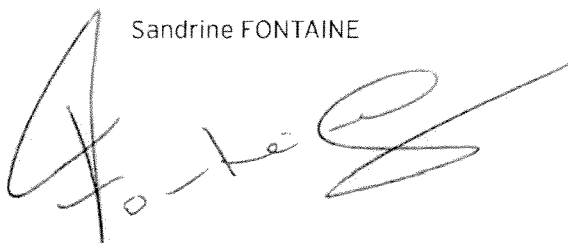
## **2. Vérification spécifique**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

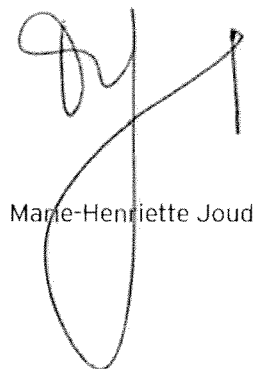
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés condensés.

Vincennes et Paris-La Défense, le 28 août 2013

Les Commissaires aux Comptes

Sandrine FONTAINE  


ERNST & YOUNG Audit

  
Marie-Henriette Joud