

Rapport Financier
Annuel 31.12.2011

FONCIERE 7 INVESTISSEMENT

SOMMAIRE

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 et Extraordinaire portant sur la Société et le Groupe consolidé

Ce rapport comprend le rapport établi par le Président du Conseil d'Administration en application de l'article L.225-37 du Code de Commerce sur les procédures de contrôle interne

3) Comptes annuels de FONCIERE 7 INVESTISSEMENT au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 (et leurs annexes)

4) Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du président du conseil d'administration sur les procédures de contrôle interne

5) Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements règlementés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011

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

« J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011 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 ils sont confrontés. »

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

FONCIERE 7 INVESTISSEMENT

Société Anonyme au capital de 1.120.000 €

Siège Social : 2 rue de Bassano

75016 - Paris

486 820 152 RCS Paris

RAPPORT DE GESTION RELATIF A L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire afin de vous rendre compte (i) de la situation et de l'activité de FONCIERE 7 INVESTISSEMENT (la "**Société**") durant l'exercice clos le 31 décembre 2011, (ii) de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice, (iii) accorder 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, (v) augmenter le capital en vue de rémunérer des apports en nature, (vi) autoriser le Conseil d'Administration à l'effet de procéder à certaines modifications du capital social, (vii), déléguer au Conseil le pouvoir de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise, (viii) modifier les articles 2, 14 et 24 des statuts, (ix) ratifier les nominations provisoires des nouveaux administrateurs, (x) ratifier le transfert du siège social. Les comptes relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2011 sont joints au présent rapport.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

Les règles de présentations et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des comptes qui vous sont présentés sont conformes à la réglementation en vigueur et identiques à celles adoptées pour les exercices précédents.

Vous prendrez ensuite connaissance du rapport des Commissaires aux Comptes.

1. Situation et activité de la Société

1.1- Situation et activité de la Société au cours de l'exercice écoulé

Nous vous rappelons que depuis l'Assemblée Générale Mixte du 13 mars 2008, la Société a pour objet social une activité de société foncière.

En l'absence de projet d'investissement, aucune opération immobilière n'a été réalisée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011. L'activité de la Société s'est donc limitée au placement de sa trésorerie.

Nous vous rappelons ci-après les principaux évènements intervenus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011 :

Les actionnaires de la Société réunis en Assemblée Générale Ordinaire le 17 mai 2011, ont approuvé les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010, affecté le résultat de l'exercice et donné quitus aux administrateurs.

Le 16 décembre 2011, l'Assemblée Générale Ordinaire a nommé Monsieur Yves-Emilien Pamart en qualité de nouvel administrateur pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

1.2- Salariat

A l'instar de l'exercice précédent, la Société n'a employé aucun salarié au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

1.3- Evolution et perspectives d'avenir

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 immobiliers.

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.

1.4- Principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée

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.

1.5- Evènements importants survenus depuis la date de clôture

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.

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 été désigné en qualité de nouveau Président Directeur Général et le siège social de la Société a été transféré du 29 rue de Bassano – 75008 PARIS au 2 rue de Bassano – 75016 PARIS.

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 Simplifié, au terme duquel INGEFIN offre aux actionnaires de la Société d'acquérir la totalité des actions de la Société restant en circulation, au prix unitaire de 1,51 euro.

1.6- Activité en matière de recherche et développement

Néant

1.7- Impact social et environnemental

Néant (compte tenu notamment du fait qu'aucune opération immobilière n'a été réalisée par la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011).

2. Présentation des comptes annuels et affectation des résultats de l'exercice écoulé

2.1- Examen des comptes sociaux

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011 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 2011. 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 1 058 949 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 contre 1 143 621 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Le résultat net comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2011 se solde par une perte d'un montant de (32 637 euros) pour la Société contre une perte d'un montant de (68 290 euros) au titre de l'exercice précédemment clos. Ce résultat déficitaire est lié aux charges de fonctionnement de la Société (notamment, frais de conseils, de publications et de formalités juridiques).

2.2- Dépenses somptuaires et charges non déductibles

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous informons de l'absence de dépenses et charges visées à l'article 39-4 dudit code.

2.3- Tableau des résultats des cinq derniers exercices

Est joint en annexe du présent rapport, le tableau des résultats prévu par l'article R.225-102 du Code de commerce.

2.4- Proposition d'affectation du résultat de l'exercice

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître une perte de l'exercice d'un montant de (32 636,51 euros).

Nous vous proposons d'affecter la perte d'un montant de (32 636,51 euros) de la manière suivante :

Origine :

- Perte de l'exercice clos le 31/12/2011 : (32 636,51 €)

- report à nouveau antérieur : (375 628,88 €)

Affectation :

En totalité, au poste «report à nouveau» (408 265,39 €)

Enfin, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que la Société n'a procédé à aucune distribution de dividende au titre des trois derniers exercices de la Société.

2.5- Comptes consolidés

Au 31 décembre 2011, la Société ne contrôle aucune entreprise. Dès lors, conformément à l'article L.233-16 du Code de Commerce, elle n'a pas l'obligation d'établir de comptes consolidés.

3. Informations sur les délais de paiement des fournisseurs

A toutes fins utiles, il est précisé que la Société paye ses fournisseurs dans un délai maximum d'une semaine à réception des factures.

4. Informations relatives aux prises de participations significatives

Au 31 décembre 2011, la Société ne détient aucune participation.

5. Actionnariat

Au 31 décembre 2011, la société MSREF VI SPIRIT S.A.R.L. détenait 98,48 % en capital et droit de vote dans la Société.

Aux termes d'un contrat de cession d'actions conclu le 24 février 2012, la société INGEFIN 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, soit 1 575 678 actions sur les 1 600 000 actions composant le capital de la Société, représentant 98,48 % du capital.

6. Participation des salariés au capital

En l'absence de salarié, il n'existe aucune participation des salariés au capital de la Société.

7. Administration de la Société

7.1 Liste des mandats et fonctions

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce, nous annexons au présent rapport la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux.

7.2 Rémunérations et avantages reçus par les mandataires sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, nous vous indiquons qu'aucun des mandataires sociaux n'a reçu une rémunération ou avantage de toute nature de la part de la Société au cours de l'exercice écoulé.

7.3 Conventions règlementées

Aucune convention visée à l'article L.225-38 du code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2011.

Par ailleurs, aucune convention ancienne, approuvées au cours des exercices antérieurs, ne s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011 au sein de la Société.

8. Mandats des Administrateurs

Nous vous rappelons la nomination, faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration du 24 février 2012, de Messieurs Alain DUMENIL, Patrick ENGLER, Richard LONSDALE-HANDS et Nicolas Boucheron, aux fonctions d'Administrateurs pour la durée du mandat de leurs prédécesseurs restant à courir, en remplacement de Messieurs José Alfonso Munk Alba, Henri-Martin Horn, Yves-Emilien Pamart et Mathieu Demontoy, ayant démissionné à la suite de l'acquisition de la Société par INGEFIN.

En application des dispositions légales et statutaires, nous vous demandons de bien vouloir ratifier ces nominations.

9. Mandat des Commissaires aux Comptes

Aucun mandat des Commissaires aux Comptes n'arrive à échéance à la présente assemblée.

Pour mémoire, les mandats des Commissaires aux Comptes titulaires et suppléants arriveront à expiration lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

10. Ratification du transfert du siège social

Votre Conseil d'Administration, lors de sa séance du 24 février 2012, a décidé de transférer le siège social du 29 rue de Bassano – 75008 PARIS au 2 rue de Bassano – 75016 PARIS.

En application des dispositions légales et statutaires, nous vous demandons de bien vouloir ratifier cette décision.

11. Extension de l'objet social et modification corrélative de l'article 2 des statuts

Nous vous proposons 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.

En conséquence, nous vous proposons de modifier l'article 2 des statuts comme suit :

« ARTICLE 2 – OBJET

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en association avec des tiers :

- à titre principal,

- L'acquisition, la gestion, la cession et la prise de participations dans toutes sociétés, entreprises ou groupements quelconques, et notamment de toutes valeurs mobilières, de droits sociaux ou de parts d'intérêts de sociétés ainsi que de tous titres de placement ;*
- La prise de participations ou d'intérêts dans toutes sociétés et entreprises industrielles, commerciales, financières, immobilières, mobilières, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou de droits sociaux, de fusion, de société en participation ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ;*

- *Le recours à tous moyens de financement pour l'acquisition, la gestion et la prise de ces participations ;*
- *Toutes prestations de services à l'attention de toutes sociétés, entreprises, ou groupements quelconques dans lesquels la société détient des participations ;*
- *à titre accessoire,*
 - *L'acquisition de tous terrains, droits immobilier ou immeubles, y compris par voie de bail à construction, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers ;*
 - *La construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles ;*
 - *L'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers ;*
 - *L'acquisition ou la conclusion de tout contrat de crédit-bail immobilier en qualité de crédit-preneur en vue de la location ou la mise à disposition à titre onéreux des immeubles objet desdits contrats de crédit-bail ;*
 - *Directement ou indirectement, la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1,2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés ;*
 - *Directement ou indirectement la prise à bail de tous biens y compris par voie de crédit-bail ou de location financière ;*
 - *Exceptionnellement, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport et de fusion des actifs de la Société ;*
- *plus généralement :*
 - *La participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intra-groupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres ;*
 - *Toutes opérations mobilières, immobilières, financières, commerciales ou industrielles se rattachant, directement ou indirectement, en totalité ou en partie, à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou annexes. »*

12. *Suppression de l'obligation de détention d'actions de la Société par les Administrateurs et modification corrélative de l'article 14 des statuts*

Nous vous rappelons que la loi de modernisation de l'économie en date du 4 août 2008 a supprimé, depuis le 1^{er} janvier 2009, l'obligation faite aux administrateurs de détenir des actions de leur société.

En conséquence, nous vous soumettons le projet de modification de l'article 14 des statuts aux fins de supprimer la mention imposant à chaque administrateur d'être, pendant toute la durée de ses fonctions, propriétaire d'au moins une action.

13. *Modification de l'article 24 des statuts relatif aux conditions d'accès des actionnaires aux assemblées*

Nous vous rappelons que l'ordonnance n°2010-1511 du 9 décembre 2010 a notamment modifié les conditions d'admission des actionnaires aux assemblées générales.

Aux fins de mise en harmonie des statuts avec ces nouvelles dispositions, nous vous demandons de bien vouloir vous prononcer sur la modification de l'article 24 des statuts qui serait désormais rédigé de la manière suivante :

« ARTICLE 24 – ACCES AUX ASSEMBLEES - POUVOIRS

Tout actionnaire peut participer personnellement ou voter par correspondance ou à distance aux assemblées, sur justification de son identité et de l'enregistrement comptable des titres au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité. L'inscription ou l'enregistrement comptable dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité est constaté par une attestation de participation délivrée par ce dernier dans les délais et conditions prévus par la réglementation en vigueur.

Les actionnaires peuvent, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, adresser leur formulaire de vote par procuration ou à distance concernant toutes les assemblées générales ou spéciales, soit sous forme papier, soit, sur décision du conseil d'administration publiée dans l'avis préalable de convocation et l'avis de convocation, par transmission électronique. La signature électronique de cette formule prend la forme, sur décision préalable du conseil d'administration, d'un procédé fiable d'identification.

Pour être retenu, tout formulaire de vote par procuration ou à distance doit avoir été reçu effectivement au siège social de la société ou au lieu fixé par les avis de convocation au plus tard trois jours avant la date de réunion de l'assemblée générale. Ce délai peut être abrégé par décision du conseil d'administration. Les instructions données par voie électronique comportant procuration ou pouvoir peuvent être reçues par la société dans les conditions et délais fixés par la réglementation en vigueur. »

14. Autorisation donnée au Conseil d'Administration de mettre en place un programme de rachat d'actions

Nous vous rappelons que l'article L.225-209 du Code de Commerce offre la possibilité à l'assemblée générale d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé d'autoriser le Conseil d'Administration ou le directoire, selon le cas, à acheter un nombre d'actions représentant jusqu'à 10 % du capital de la société.

Nous vous proposons d'accorder cette délégation de compétence à votre Conseil d'Administration pour une période de 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 **4 € (quatre 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.

15. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes

Nous vous demandons de déléguer à votre Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, pendant une période de vingt-six mois à compter de l'assemblée, la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions gratuites ou/et d'élévation de la valeur nominale des actions existantes.

Nous vous proposons de limiter le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées, augmenté du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions et indépendamment du plafond global fixé au point n° 22 sur lequel il s'impute, afin qu'il ne soit pas supérieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices visés ci-dessus qui existent lors de l'augmentation de capital.

En cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation, nous vous proposons, conformément aux dispositions de l'article L.225-130 du Code de Commerce, que les droits formant rompus ne soient pas négociables et que les titres correspondants soient vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation au plus tard trente jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier de titres attribués.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence et modifier en conséquence les statuts.

Nous vous proposons de prendre acte de ce qu'il pourra être fait usage de ladite délégation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société conformément aux dispositions de l'article L.233-32 et L.233-33 du Code de Commerce.

Cette délégation privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

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

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires a la faculté d'autoriser 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.

Nous vous proposons d'accorder cette autorisation à votre Conseil d'Administration pour une période de dix-huit mois.

17. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances

Nous vous demandons de conférer à votre Conseil d'Administration une délégation de compétence avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider une ou plusieurs augmentations du capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, par l'émission, en France ou à l'étranger, en Euros, d'actions ordinaires de la Société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la Société ou d'une société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, les valeurs mobilières autres que des actions pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies, par souscription en numéraire ou par compensation de créances dans les conditions légales.

La délégation que nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration serait valable pour une durée de vingt-six mois à compter de l'assemblée.

Le plafond de ces augmentations de capital serait fixé conformément aux dispositions du point n°22 du présent rapport ci-après.

Les actionnaires disposeraient, proportionnellement au montant de leurs actions, d'un droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières dont l'émission serait décidée en vertu de la présente délégation de compétence.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions et/ ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil pourrait offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

Si les souscriptions des actionnaires et, le cas échéant, du public n'ont pas absorbé la totalité des actions et/ou valeurs mobilières à émettre, le Conseil d'Administration aura la faculté, dans l'ordre qu'il déterminera, soit de limiter, conformément à la loi, l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission qui aura été décidée soit de répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits.

Nous vous proposons de constater que, le cas échéant, la délégation susvisée emporte de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la Société, susceptibles d'être émises, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence et modifier en conséquence les statuts.

Nous vous demandons de prendre acte de ce qu'il pourra être fait usage de ladite délégation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société conformément aux dispositions des articles L.233-32 et L.233-33 du Code de Commerce.

Cette délégation privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

18. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances

Nous vous proposons également de conférer à votre Conseil d'Administration une délégation de compétence, avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger par voie d'offre au public de titres financiers, d'actions ordinaires de la Société libellées en euros ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la Société ou d'une société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, les valeurs mobilières autres que des actions pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou une unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies, dont la souscription pourra être libérée soit en espèces soit par compensation de créances dans les conditions légales, avec suppression du droit préférentiel de souscription et ce, afin d'assurer le financement des activités et des investissements du Groupe.

Conformément à l'article L.225-148 du Code de Commerce, les actions nouvelles pourront être émises à l'effet de rémunérer des titres apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange ou d'une offre publique mixte sur des actions d'une autre société dont les actions sont soumises aux négociations sur un marché réglementé, étant précisé que le Conseil d'Administration aura en particulier à fixer les parités d'échange ainsi que, le cas échéant, la soule en espèces à verser aux actionnaires qui apporteront leurs titres à l'offre publique d'échange initiée par la Société.

La délégation que nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration serait valable pour une durée de vingt-six mois à compter de l'assemblée.

Nous vous proposons de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et/ou valeurs mobilières qui pourront être émises en vertu de la présente délégation de compétence et de conférer au Conseil d'Administration le pouvoir d'instituer au profit des actionnaires un délai de priorité pour les souscrire et d'en fixer la durée, en application des dispositions de l'article L.225-135 du Code de Commerce.

Dans l'hypothèse où les souscriptions des actionnaires et du public n'auraient pas absorbé la totalité des actions et/ou valeurs mobilières à émettre, nous vous proposons d'autoriser votre Conseil d'Administration dans l'ordre qu'il déterminera, de limiter, conformément à la loi, l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission qui aura été décidée, ou d'offrir au public tout ou partie des titre non souscrits.

Le prix d'émission des actions et/ou des valeurs mobilières à émettre de manière immédiate ou différée sera au moins égal au minimum autorisé par la législation.

Le prix d'émission des actions résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital émises en vertu de la présente délégation sera soumis aux dispositions de l'article L.225-136 du Code de Commerce.

Nous vous proposons d'autoriser le Conseil d'Administration, conformément à l'article L.225-129-2 et du deuxième alinéa de l'article L.225-136 1° du Code de Commerce et dans la limite de 10 % du capital existant à ce jour, à fixer le prix d'émission selon les modalités suivantes : la somme revenant ou devant revenir à la Société, pour chacune des actions émises, après prise en compte, en cas d'émission de bons de souscription autonome d'actions, du prix de souscription desdits bons, devra au moins être égal à 90% de la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation des modalités d'émission.

Nous vous proposons de constater que, le cas échéant, la délégation susvisée emportera de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la société, susceptibles d'être émises,

renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

Le plafond de ces augmentations de capital serait fixé conformément aux dispositions du point n°22 du présent rapport ci-après.

Nous vous proposons d'autoriser votre Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence et modifier en conséquence les statuts.

Nous vous proposons de prendre acte de ce qu'il pourra être fait usage de la présente délégation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société conformément aux dispositions de l'article L.233-33 du Code de Commerce.

Cette délégation privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

19. Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires

Nous vous proposons pour chacune des délégations ci-dessus proposées d'autoriser le Conseil d'Administration, lorsqu'il constate une demande excédentaire d'augmenter le nombre de titres à émettre dans les conditions fixées par l'article L.225-135-1 du Code de Commerce.

20. Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, dans la limite de 10 % du capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital

Nous vous demandons de bien vouloir autoriser votre Conseil d'Administration à augmenter le capital social dans la limite de 10% de son montant au moment de l'émission en vue de rémunérer des éventuels apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Cette autorisation serait consentie pour une durée de vingt-six mois.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourra être supérieur à 10 % du capital social. Ce plafond s'imputera sur le plafond global ci-après proposé au point n°22.

21. Délégation de pouvoirs à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établis en application des articles L.3332-1 et suivants du Code du Travail

Nous vous proposons également d'autoriser votre Conseil d'Administration à réaliser une augmentation de capital, réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise et effectuée dans les conditions des articles L.3332-18 à L.3332-24 du Code du Travail par l'émission d'actions ordinaires de numéraire et, le cas échéant, par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres titres donnant accès au capital.

Il est précisé que, conformément aux dispositions des articles L.3332-19 et L.3332-21 du Code du Travail, le prix des actions à émettre ne pourra être ni inférieur de plus de 20 % (ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L.3332-25 et L.3332-26 du Code du Travail est supérieure ou égale à dix ans) à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant le jour de la décision du Conseil d'Administration fixant la date d'ouverture des souscriptions, ni supérieure à cette moyenne.

Le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la délégation est de 3 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'Administration de réalisation de cette augmentation. Ce plafond s'imputera sur le plafond global ci-après proposé au point n°22.

A cet effet nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une durée de vingt-six mois, tous pouvoirs à l'effet d'utiliser la délégation.

Le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.

22. Plafond global

Conformément à l'article L.225-129-2 du Code de Commerce, le plafond global de l'augmentation du capital social qui pourrait résulter, immédiatement ou à terme, de l'ensemble des émissions d'actions, titres et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital réalisées en vertu des délégations de compétence et autorisations prévues par les quinzième, dix-septième, dix-huitième, dix-neuvième, vingtième et vingt-et-unième points du présent rapport, serait fixé à un montant nominal total maximal de 50 000 000 (cinquante millions) d'euros, ce montant ayant été établi compte non tenu du montant nominal des titres de capital à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

23. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

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 4 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'actionariat 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
cf. point 14 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.

Votre Conseil vous invite, après la lecture des rapports présentés par vos Commissaires aux Comptes, à adopter les résolutions qui seront soumises à votre vote.

Le Conseil d'Administration

Fait à Paris
Le

**TABLEAU DES MANDATS SOCIAUX ET FONCTIONS (SALARIES OU NON)
EXERCES DANS DES SOCIETES FRANÇAISES OU ETRANGERES
DURANT L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011**

Au 31 décembre 2011, le Conseil d'Administration était composé des membres suivants :

Nom des administrateurs	Fonction	Date d'entrée en fonction	Date de fin de mandat actuel
Alfonso Jose Munk Alba	Président Directeur Général	Administrateur : 30 avril 2009 Président Directeur Général : le 12 mai 2010	AG devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 – Démission le 24 février 2012
Henri Martin Horn	Administrateur	Le 10 mai 2010	AG devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 Démission le 24 février 2012
Mathieu Demonthoy	Administrateur	Le 10 mai 2010	AG devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 Démission le 24 février 2012
Yves-Emilien Pamart	Administrateur	Le 16 décembre 2011	AG devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 Démission le 24 février 2012

Liste des mandats des membres du conseil d'administration :

❖ **Alfonso Jose MUNK ALBA**

Sociétés	Nationalité	Titres cotés sur un marché réglementé	Fonctions
Société des Hôtels Réunis	française	Non	Président
SER	française	Non	Directeur Général
Foncière 7 Investissement	française	oui	Président Directeur Général
Carlton Danube Cannes	française	Non	Gérant
MSREF Hotel Danube I SAS	française	Non	Président
MSREF Hotel Danube II SAS	française	Non	Président
MSREF VI Hedging Ltd.	américaine	Non	Vice-Président
MSREF VI International Holdings GP LLC	américaine	Non	Vice-Président
MSREF VII Hedging GP, Ltd.	américaine	Non	Vice-Président
Foncière Europe Logistique	française	Oui	Membre du conseil de surveillance
Icade	française	Oui	Membre du conseil d'administration
Eurosic	française	Oui	Membre du conseil de

			surveillance
Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias SA	espagnole	Oui	Président
SCH Résidence	française	non	Président
Barbaresco Lender T	caïman	non	Président
Tower Finance Company	caïman	non	Président
Bracor Investimentos Imobiliarios Ltda	brésilienne	non	Membre du conseil d'administration
Abyara Planejamento Imobiliario SA	brésilienne	non	Membre du conseil d'administration
RBMS Properties SA	brésilienne	non	Membre du conseil d'administration
SSF II UK Holdings-TE Limited	caïman	non	Président

❖ **Henri Martin Horn**

Sociétés	Nationalité	Titres cotés sur un marché réglementé	Fonctions
Foncière 7 Investissement	française	oui	administrateur
Brouckere Tower Invest SA	belge	Non	Gérant
Louise166 leasehold SA	belge	Non	gérant
MSEOF Kroonstaete BV	néerlandaise	Non	gérant
MSEOF Montparnasse France SARL	française	Non	Gérant
MSEOF Pascal France SARL	française	Non	Gérant
Pascal Défense SARL	française	Non	Gérant
Pascal Immobilier Première SNC	française	Non	Gérant
SCI MSEOF Montparnasse	française	Non	Gérant
Tepia SARL	Française	Non	Gérant

❖ **Mathieu Demontoy**

Sociétés	Nationalité	Titres cotés sur un marché réglementé	Fonctions
Foncière 7 Investissement	française	oui	administrateur
Cascata B.V.	néerlandaise	non	Administrateur
Chips Holding SARL	Française	non	Gérant
Chips Plage SARL	Française	non	Gérant
MSREF Hôtel Danube I SAS	française	non	gérant
MSREF Hôtel Danube II SAS	française	non	gérant
New River Retail (GP1) Limited	britannique	non	directeur
New River Retail Investments (GP) Ltd	britannique	non	directeur
SCH Résidence France	française	non	gérant
Société des Hôtels Réunis	française	non	gérant
UK Retail Investment LP Ltd	britannique	non	directeur
Gamma RE BV	néerlandaise	non	administrateur
MSREF V Amber BV	néerlandaise	non	Administrateur
1 Aldgate Union Retail (2) BV	néerlandaise	non	administrateur
1 Aldgate Union Retail BV	néerlandaise	non	administrateur
2 Aldgate Union (2) BV	néerlandaise	non	administrateur
2 Aldgate Union BV	néerlandaise	non	administrateur

2-6 Eaton Gate BV	néerlandaise	non	administrateur
33 St James Square BV	néerlandaise	non	administrateur
68 Brook Street BV	néerlandaise	non	administrateur
8 Park Row (2) BV	néerlandaise	non	administrateur
8 Park Row BV	néerlandaise	non	administrateur
82-84 Brook Street BV	néerlandaise	non	administrateur
Carlton Danube Cannes	française	non	Gérant
1-2 Grosvenor Crescent BV	néerlandaise	non	administrateur
130 Newington Butts (2) BV	néerlandaise	non	administrateur
130 Newington Butts BV	néerlandaise	non	administrateur
Drapers Garden BV	néerlandaise	non	administrateur
First Serviced Offices Holdings V	néerlandaise	non	administrateur
First Serviced Offices Real Estate Holdings V	néerlandaise	non	administrateur
Goodmans Fields (2) BV	néerlandaise	non	administrateur
Goodmans Fields BV	néerlandaise	non	administrateur
Hudson House BV	néerlandaise	non	administrateur
One Cornhill BV	néerlandaise	non	administrateur
Redland House BV	néerlandaise	non	administrateur
Eurasia Pleyel 2 SAS	Française	Non	Gérant
Eurasia Uzes SAS	Française	Non	Gérant
Ifanco Consultancy BV	néerlandaise	non	Administrateur
MSREF V Emerald B.V.	néerlandaise	non	Administrateur
MSREF V Galileo B.V.	néerlandaise	non	Administrateur
MSREF V Pluto B.V.	néerlandaise	non	Administrateur
MSREF V Rooster B.V.	néerlandaise	non	Administrateur
MSREF V Saturnus B.V.	néerlandaise	non	Administrateur
MSREF V Tulip B.V.	néerlandaise	non	Administrateur
MSREF V Green Holdco LLC	américaine	non	Vice-Président
MSREF V Green Investments GP LLC	américaine	non	Vice-Président
MSREF V Hedging Ltd	américaine	non	Vice-Président
SNC Danube SHR	Française	Non	Gérant
MSEOF Airport SARL	luxembourgeoise	Non	Administrateur
MSC Holding SAS	Française	Non	Gérant
MSC Immobilier SAS	Française	Non	Président
Galeria Greenwich (Jersey) FinCo Limited	britannique	Non	Directeur
Galeria Greenwich (Jersey) Co-Invest Limited	britannique	Non	Directeur
Galeria Greenwich (Jersey) TopCo Limited	britannique	Non	Directeur

❖ **Yves-Emilien PAMART**

Sociétés	Nationalité	Titres cotés sur un marché réglementé	Fonctions
Foncière 7 Investissement	française	oui	administrateur
Le Maronnier	française	non	
Le Pied à l'Etrier	française	non	

FONCIERE 7 INVESTISSEMENT – Exercice clos le 31 décembre 2011

TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(Code de commerce - Article R225-102)

	30/04/2008	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011
--	------------	------------	------------	------------	------------

Capital en fin d'exercice					
Capital social	3 200 000,00	1 120 000,00	1 120 000,00	1 120 000,00	1 120 000,00
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					
Nbre 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, dépréciations et provisions	612 164,95	1 599,05	- 54 732,33	- 57 773,91	- 47 371,51
Impôts sur les bénéfices	227 218,00	533,00			
Participation des salariés					
Résultat ap. impôts, participation, dot. aux amortissements, dépréciations et provisions	384 946,95	- 55 333,95	- 66 851,33	- 68 289,91	- 32 636,51
Résultat distribué					
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation, avant dot. aux amort, dépréciations et provisions	0,24	0,00	- 0,03	- 0,04	- 0,03
Résultat après impôts, participation, dot. aux amort, dépréciations et provisions	0,24	- 0,03	- 0,04	- 0,04	- 0,02
Dividende attribué					
Personnel					
Effectif moyen des salariés					
Montant de la masse salariale					
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécu. Soc. oeuvres					

TABLEAU DES DELEGATIONS EN COURS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Néant

FONCIERE 7 INVESTISSEMENT – Exercice clos le 31 décembre 2011

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTROLE INTERNE

Infra document joint ci-après

FONCIERE 7 INVESTISSEMENT
Société Anonyme au capital de 1.120.000 €
Siège Social : 2 rue de Bassano
75016 - Paris
486 820 152 RCS Paris

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL 'ADMINISTRATION SUR LE CONTROLE
INTERNE

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce, le présent rapport a notamment pour objet de rendre compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration de la société Foncière 7 Investissement, (la « Société »), ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société, et de présenter les éventuelles limitations apportées par le Conseil d'Administration aux pouvoirs du Directeur Général, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Le présent rapport a été préparé par le Président du Conseil d'administration (le « Président ») de la Société et approuvé par le Conseil d'administration le 21 mars 2012. Pour établir le présent rapport, le Président s'est notamment appuyé sur le cadre de référence et le guide de mise en œuvre publiés par l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») respectivement en janvier 2007 et janvier 2008 et disponibles sur le site Internet de l'AMF.

Compte tenu de l'absence d'activité de la Société depuis la réorientation de son objet social, il est précisé que la Société ne juge pas nécessaire de respecter les recommandations en matière de gouvernement d'entreprise figurant dans le code de gouvernance d'entreprise des sociétés cotées de l'AFEP et du MEDEF en date de décembre 2008 ainsi que celles, qui lui sont, à la date des présentes, plus particulièrement applicables, édictées par le code de gouvernance pour les valeurs moyennes et petites publié par MiddleNext en décembre 2009.

Toutefois, il est indiqué qu'à ce jour le Conseil d'administration de la Société remplit les fonctions de comité d'audit (infra ci-après le paragraphe 1.4 pour plus de détails sur la composition du Conseil d'administration de la Société), et que dès lors que son activité dans le secteur immobilier débutera, la Société entend inscrire son action et le fonctionnement de ses organes sociaux dans le cadre des meilleures pratiques en matière de gouvernance d'entreprise, et ce en cohérence avec sa taille et son organisation.

A ce titre, et dans ce cadre, il serait notamment envisagé :

- de faire adopter par le Conseil d'administration un règlement intérieur à l'effet d'instituer un cadre déontologique ;
- de créer un comité d'investissement ayant notamment pour objet d'examiner les projets d'investissement immobilier de la Société ;
- de créer un comité d'audit distinct du Conseil d'administration.

1. Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

1.1 Règles de composition du Conseil d'administration

La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois membres au moins et dix-huit membres au plus, nommés par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires pour une durée de six années. Les mandats des administrateurs sortants sont renouvelables. Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire. Le nombre des administrateurs ayant atteint l'âge de soixante-dix ans ne peut dépasser le tiers des membres en fonction.

Le Conseil d'administration nomme parmi ses membres un Président qui doit être une personne physique, dont la durée des fonctions ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Le Président représente le Conseil d'administration et organise et dirige les travaux du Conseil d'administration dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure en particulier que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

La Société ne compte actuellement aucun comité d'étude créé par le Conseil d'administration sur le fondement de l'article R.225-29 du Code de commerce.

Le Conseil d'administration est actuellement composé de 4 membres personnes physiques.

1.2 Missions du Conseil d'administration

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 aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, le Conseil d'administration se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'administration procède à tout moment aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

Le Conseil d'administration procède notamment à l'examen et à l'arrêté des comptes semestriels et annuels ainsi qu'à l'arrêté des termes du rapport de gestion et du rapport du Président sur le contrôle interne.

1.3 Règles de fonctionnement du Conseil - Réunions et délibérations

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation du Président. Toutefois des administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil d'administration, peuvent convoquer, sur un ordre du jour déterminé, le Conseil d'administration si celui-ci ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois.

Les réunions sont présidées par le Président du Conseil d'administration. En cas d'absence de ce dernier, le Conseil d'administration désigne le président de la réunion.

Le Conseil d'administration ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents. Les décisions du Conseil d'administration sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et la voix du président de séance est prépondérante.

1.4 Composition du conseil d'administration

Durant l'exercice clos le 31 décembre 2011, le Conseil d'administration était composé de 3, puis 4 membres, comme suit :

- Monsieur Alfonso José Munk Alba, nommé en qualité d'administrateur lors de l'assemblée générale ordinaire du 30 avril 2009 pour six années prenant fin à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.
- Monsieur Mathieu Demontoy, nommé en qualité d'administrateur lors de l'assemblée générale ordinaire du 10 mai 2010 pour six années prenant fin à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.
- Monsieur Henri Martin Horn, nommé en qualité d'administrateur lors de l'assemblée générale ordinaire du 10 mai 2010 pour six années prenant fin à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.
- Monsieur Yves-Emilien Pamart, nommé en qualité d'administrateur lors de l'assemblée générale ordinaire du 16 décembre 2011 pour six années prenant fin à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Ces quatre administrateurs n'étaient pas des administrateurs indépendants.

En annexe du rapport de gestion du Conseil d'administration figure la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun de ces mandataires sociaux,

Le Conseil du 24 février 2012 a constaté la démission de ces quatre administrateurs et coopté Messieurs Alain Duménil, Patrick Engler, Richard Lonsdale-Hands et Nicolas Boucheron en remplacement, pour la durée du mandat de leur prédécesseur restant à courir.

Il est rappelé qu'à compter de la 1^{ère} Assemblée Générale Ordinaire qui suivra 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.

1.5 Missions et pouvoirs de la direction générale

Conformément à l'article L.225-51-1 du Code de commerce, la direction générale de la Société est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et qui prend le titre de Directeur Général. Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale est effectué par le Conseil d'administration.

Le Président du Conseil d'administration ou le Directeur Général, selon la modalité d'exercice de la direction générale retenue, assure, sous sa responsabilité, la direction générale de la Société et est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées générales et au Conseil d'administration.

A la date des présentes, et conformément à la décision du conseil d'administration en date du 12 mai 2010, il a été décidé de ne pas dissocier les fonctions de Président du Conseil d'administration de celle de directeur général : Monsieur Alfonso José Munk Alba, nommé en Président Directeur Général de la Société par un Conseil en date du 12 mai 2010, est demeuré en fonctions jusqu'au 24 février 2012, date à laquelle il a été remplacé par Monsieur Nicolas Boucheron.

1.6 Rémunérations accordées aux mandataires sociaux

Il n'a été alloué par l'assemblée générale ordinaire en date du 17 mai 2011 aucun jeton de présence aux administrateurs au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Par ailleurs, le Conseil d'administration n'a alloué aucune rémunération au Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice clos 31 décembre 2010.

Il est ici rappelé que le Conseil d'administration de la Société qui s'est réuni le 19 décembre 2008 a adhéré aux recommandations sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux adoptées par le MEDEF et l'AFEP le 6 octobre 2008.

Il n'existe par ailleurs pas, à la date des présentes, au sein de la Société de plans d'option de souscription ou d'achat d'actions au profit des membres du Conseil d'administration ou de la direction générale de la Société.

Il n'est pas envisagé que l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2011 alloue de jetons de présence aux administrateurs au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Le Conseil d'administration, réuni le 1^{er} mars 2012, a fixé la rémunération du Président Directeur Général à une somme brute mensuelle de 3 000 euros, versée sur douze mois.

1.7 Réunions du Conseil au cours de l'exercice 2011

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011 se sont tenues 2 réunions du Conseil d'administration :

- le 17 mars 2011, pour, notamment, (i) examiner et arrêter les comptes sociaux au 31 décembre 2010, (ii) proposer d'en affecter le résultat et (iii) convoquer l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires ;
- le 26 août 2011, le Conseil d'administration a notamment (i) examiné les comptes sociaux semestriels, (ii) examiné et approuvé le projet de rapport de gestion semestriel ;

Depuis la clôture du dernier exercice social le 31 décembre 2011, le Conseil d'administration s'est réuni :

- le 24 février 2012 aux fins de (i) constater la démission des administrateurs, (ii) nommer de nouveaux administrateurs et (iii) un nouveau Président Directeur Général, (iv) et transférer le siège social ;
- le 1^{er} mars 2012, le Conseil d'Administration a fixé la rémunération du Président Directeur Général ;
- le 21 mars 2012, il a notamment, (i) examiner et arrêter les comptes sociaux au 31 décembre 2011, (ii) proposer d'en affecter le résultat et (iii) convoquer l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires.

1.8 Participation des actionnaires aux assemblées générales

Convocation

Les assemblées générales sont convoquées, quinze jours avant la date de l'assemblée, soit par le Conseil d'administration, soit par les Commissaires aux comptes, soit par un mandataire désigné en justice dans les conditions prévues par la loi.

Le Conseil d'administration peut décider que les actionnaires pourront participer et voter à toute assemblée par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication permettant leur identification dans les conditions légales et réglementaires.

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation, étant précisé que un ou plusieurs actionnaires ont la faculté de requérir l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour des assemblées, et ce dans les conditions légales et réglementaires.

Participation

Tout actionnaire peut participer aux assemblées, personnellement ou par mandataire (i.e. son conjoint ou un autre actionnaire), quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur justification de son identité et de la propriété de ses actions, sous la forme, soit d'une inscription nominative à son nom, soit d'un certificat de l'intermédiaire financier habilité teneur de comptes constatant l'indisponibilité des actions inscrites en compte jusqu'à la date de l'assemblée.

Ces formalités doivent être accomplies cinq jours au moins avant la réunion.

Les représentants légaux d'actionnaires juridiquement incapables et les personnes physiques représentant des personnes morales actionnaires prennent part aux assemblées, qu'ils soient actionnaires ou non.

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire établi et adressé à la Société selon les conditions fixées par la loi et les règlements ; ce formulaire doit parvenir à la Société trois jours avant la date de l'assemblée pour être pris en compte.

Il est rappelé que tout actionnaire a le droit d'obtenir communication des documents nécessaires (dans les conditions déterminées par la loi et les règlements) pour lui permettre de statuer en toute connaissance de cause sur la gestion et la marche de la Société.

Enfin, nous vous précisons qu'il sera proposé à l'Assemblée Générale de mettre les statuts en harmonie avec les nouvelles dispositions de l'ordonnance n°2010-1511 du 9 décembre 2010 relative aux conditions d'admission des actionnaires aux assemblées générales. Les conditions d'admission aux assemblées de la Société seraient ainsi définies comme suit :

Tout actionnaire peut participer personnellement ou voter par correspondance ou à distance aux assemblées, sur justification de son identité et de l'enregistrement comptable des titres au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité. L'inscription ou l'enregistrement comptable dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité est constaté par une attestation de participation délivrée par ce dernier dans les délais et conditions prévus par la réglementation en vigueur.

Les actionnaires peuvent, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, adresser leur formulaire de vote par procuration ou à distance concernant toutes les assemblées générales ou spéciales, soit sous forme papier, soit, sur décision du conseil d'administration publiée dans l'avis préalable de convocation et l'avis de convocation, par transmission électronique. La signature électronique de cette formule prend la forme, sur décision préalable du conseil d'administration, d'un procédé fiable

d'identification.

Pour être retenu, tout formulaire de vote par procuration ou à distance doit avoir été reçu effectivement au siège social de la société ou au lieu fixé par les avis de convocation au plus tard trois jours avant la date de réunion de l'assemblée générale. Ce délai peut être abrégé par décision du conseil d'administration. Les instructions données par voie électronique comportant procuration ou pouvoir peuvent être reçues par la société dans les conditions et délais fixés par la réglementation en vigueur.

2. Procédures de contrôle interne

2.1 Objectifs des procédures de contrôle

Les procédures de contrôle mises en place ont pour objet :

- 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 ; et
- 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.

Le contrôle interne ne peut fournir une garantie absolue que les objectifs de la Société seront atteints.

2.2 Les acteurs du contrôle interne (actuels et futurs)

Le Président Directeur général

Il assure la transmission et la coordination des informations financières entre les différents prestataires en tenant compte de la stratégie définie. Le Président Directeur Général et le Conseil d'administration veillent au respect des engagements légaux et conventionnels, financiers, fiscaux et administratifs pour une gestion efficace et optimale,

Le Conseil d'Administration

Le 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.

Le Comité de direction

Un Comité de direction, appelé à se réunir régulièrement, devrait être mis en place une fois l'activité de la Société redéployée.

Il aura pour missions principales de procéder à l'examen :

- des comptes sociaux,

- des investissements (étude et analyse des investissements),
- des financements, (montant, taux et durée des emprunts),
- des arbitrages,
- de la gestion administrative et du suivi du patrimoine,
- de la communication financière,
- de la gestion financière et de la trésorerie,
- de la politique sociale (recrutements),
- du suivi des procédures juridiques (contentieux).

2.3 Suivi des risques

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.

2.4 Elaboration, traitement et contrôle de l'information comptable et financière donnée aux actionnaires

L'établissement des comptes sociaux de la Société était confié à un expert-comptable en liaison étroite avec les membres du Conseil d'administration, et les principales options à retenir quant aux choix des méthodes comptables appliquées par la Société étaient discutées préalablement entre l'expert-comptable, les Commissaires aux comptes et la direction générale ainsi que, le cas échéant, le Conseil d'administration.

2.5 Voies d'amélioration du contrôle

Le développement de l'activité de la Société donnera l'occasion d'améliorer la maîtrise des risques identifiés dans le présent document et contribuera à la mise en place de nouvelles procédures destinées à pallier les nouveaux risques qui se présenteront.

2.6 Elaboration du rapport

Les actions suivantes ont été mises en œuvre pour l'élaboration du présent rapport :

- Réunions entre les administrateurs et le Président du Conseil d'administration ;
- En application de l'article L.225-235 du Code de commerce, les Commissaires aux comptes présentent, dans un rapport joint au présent rapport, leurs observations les procédures internes ci-dessus décrites qui sont relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Le Président du Conseil d'administration

Comptes Annuels

FONCIERE 7 INVESTISSEMENT
COMPTES ANNUELS

Exercice de 12 mois allant du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2011

BILAN ACTIF

	31/12/2011		31/12/2010
	Brut	Amort. dépréciat.	Net
Capital souscrit non appelé			
ACTIF IMMOBILISE			
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement			
Frais de recherche et développement			
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. similaires			
Fonds commercial (1)			
Autres immobilisations incorporelles			
Immobilisations incorporelles en cours			
Avances et acomptes			
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions			
Installations techniques, matériel et outillage industriels			
Autres immobilisations corporelles			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
Immobilisations financières (2)			
Participations			
Créances rattachées à des participations			
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille			
Autres titres immobilisés			
Prêts			
Autres immobilisations financières	600,00		600,00
	600,00		600,00
ACTIF CIRCULANT			
Stocks et en-cours			
Matières premières et autres approvisionnements			
En-cours de production (biens et services)			
Produits intermédiaires et finis			
Marchandises			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances (3)			
Clients et comptes rattachés			
Autres créances	25 310,34		25 310,34
Capital souscrit - appelé, non versé			17 719,29
Valeurs mobilières de placement			
Actions propres			
Autres titres			
Instruments de trésorerie			
Disponibilités	1 032 638,84		1 032 638,84
Charges constatées d'avance (3)			
	1 057 949,18		1 057 949,18
Charges à répartir sur plusieurs exercices			
Primes de remboursement des emprunts			
Ecarts de conversion Actif			
TOTAL GENERAL	1 058 549,18		1 058 549,18
(1) Dont droit au bail			
(2) Dont à moins d'un an (brut)			
(3) Dont à plus d'un an (brut)			

BILAN PASSIF

	31/12/2011	31/12/2010
	Net	Net
CAPITAUX PROPRES		
Capital (dont versé :)	1 120 000,00	1 120 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Réserve légale	77 291,63	77 291,63
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves	188 977,37	188 977,37
Report à nouveau	- 375 628,88	- 307 338,97
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	- 32 636,51	- 68 289,91
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	978 003,61	1 010 640,12
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
PROVISIONS		
Provisions pour risques	64 300,00	79 035,00
Provisions pour charges		
	64 300,00	79 035,00
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)		25,50
Emprunts et dettes financières (3)		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Fournisseurs et comptes rattachés	16 245,57	53 920,48
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)		
	16 245,57	53 945,98
Ecart de conversion Passif		
TOTAL GENERAL	1 058 549,18	1 143 621,10
(1) Dont à plus d'un an (a)		
(1) Dont à moins d'un an (a)	16 245,57	53 945,98
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		

(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours

COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2011		31/12/2010
	France	Exportation	Total
Produits d'exploitation (1)			
Ventes de marchandises			
Production vendue (biens)			
Production vendue (services)			
Chiffre d'affaires net			
Production stockée			
Production immobilisée			
Produits nets partiels sur opérations à long terme			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur provisions et transfert de charges			56 400,00
Autres produits			12,05
			0,30
			56 412,05
Charges d'exploitation (2)			
Achats de marchandises			
Variation de stocks			
Achat de matières premières et autres approvisionnements			
Variation de stocks			
Autres achats et charges externes (a)			47 310,58
Impôts, taxes et versements assimilés			71,00
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			41 665,00
Autres charges			1,99
			10 516,00
			89 048,57
			72 840,96
RESULTAT D'EXPLOITATION			- 32 636,52
			- 72 840,66
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
Produits financiers			
De participations (3)			
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			
Autres intérêts et produits assimilés (3)			4 550,75
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges			
Différences positives de change			0,01
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
			0,01
			4 550,75
Charges financières			
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			
Intérêts et charges assimilées (4)			
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
RESULTAT FINANCIER			0,01
			4 550,75
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			- 32 636,51
			- 68 289,91

COMPTES DE RESULTAT (Suite)

	31/12/2011	31/12/2010
	Total	Total
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
RESULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices		
Total des produits	56 412,06	4 551,05
Total des charges	89 048,57	72 840,96
BENEFICE OU PERTE	- 32 636,51	- 68 289,91
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs.		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

Résultat par action (en €)

-0,0204

-0,0427

Remarques

Suite à l'apport / cession de l'intégralité de son activité industrielle et commerciales le 13 mars 2008 avec effet rétroactif au 1^{er} mai 2007, la Société ne contrôle plus d'entreprise. Dès lors, il n'a pas été établi de comptes consolidés au titre des exercices clos le 30 avril 2008 et suivants, conformément à l'article L.233-16 du Code de commerce.

FONCIERE 7 INVESTISSEMENT
Comptes annuels au 31 décembre 2011

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en €)	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Résultat net	-32 637	-68 290
Elimination des charges et produits calculés		
Amortissements		
Provision/ Dépréciation	41 665	10 516
Reprise provision / Dépréciation	56 400	
Plus value d'apport Crédit Bail Immobilier		
Coût de l'endettement net		
IS différé		
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (I)	- 47 372	-57 774
Variation des créances clients		
Variation des autres créances (yc dépôts de garantie et CCA)	7 591	-26 816
Variation des dettes fournisseurs	-37 675	23 516
Variation des autres dettes (yc dettes fiscales et sociales)		-100
VARIATION DU BFR D'EXPLOITATION (II)	-45 266	50 232
FLUX DE TRESORERIE D'EXPLOITATION (I) + (II) = (III)	-92 638	-7 542
Décaissement sur acquisitions		
Encaissement sur cession		
FLUX DE TRESORERIE SUR INVESTISSEMENTS (IV)	0	0
Dividendes versés		
Augmentation de capital		
Réduction de capital		
Souscription d'emprunt		
Remboursement d'emprunt		
FLUX DE TRESORERIE SUR OPERATIONS FINANCIERES (V)	0	0
TOTAL DES FLUX DE TRESORERIE (III) + (IV) + (V)	-92 638	-7 542
Trésorerie nette à la clôture (A)	1 032 639	1 125 276
Trésorerie nette à l'ouverture (B)	1 125 276	1 132 818
VARIATION DE TRESORERIE (A) – (B)	- 92 638	- 7 542

FONCIERE 7 INVESTISSEMENT
Comptes annuels au 31 décembre 2011

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en €)	Capital	Primes	Réserves Légales	Autres réserves	RAN	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
Capitaux propres au 31 décembre 2009	1 120 000	0	77 292	188 977	-240 488	-66 851	1 078 930
Augmentation de capital							0
Réduction de capital						-68 290	-68 290
Résultat de l'exercice						66 851	0
Affectation du résultat						-66 851	0
Dividendes versés							0
Autres variations							
Capitaux propres au 31 décembre 2010	1 120 000	0	77 292	188 977	-307 339	-68 290	1 010 640
Augmentation de capital							0
Réduction de capital						-32 637	-32 637
Résultat de l'exercice						68 290	0
Affectation du résultat						-68 290	0
Dividendes versés							0
Autres variations							
Capitaux propres au 31 décembre 2011	1 120 000	0	77 292	188 977	-375 629	-32 637	978 004

TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS

(en €)	Solde au 1/1/11	Augmentation	Diminution Non utilisée	Solde au 31/12/11
Provisions				
Provision pour litiges				
Provision pour pertes de change				
Autres provisions pour risque	79 035	41 665	56 400	64 300
Provisions pour charges				
Total des provisions pour risques et charges	79 035	41 665	56 400	64 300
Provision sur immobilisations				
Provision sur titres de participation				
Provision clients				
Provision sur autres créances				
Total des provisions pour dépréciations	0	0	0	0

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

1- Présentation de la société

FONCIERE 7 INVESTISSEMENT est une société foncière cotée dont l'objet principal consiste en l'acquisition ou la construction, en vue de la location, de biens immobiliers.

Elle est majoritairement détenue par la société belge INGEFIN depuis le 24 février 2012.

2-Faits caractéristiques de l'exercice

Les comptes annuels ont été arrêtés le 21 mars 2012.

L'exercice, d'une durée de 12 mois, se solde par une perte de 32 637 €.

En l'absence de projet d'investissement, FONCIERE 7 INVESTISSEMENT n'a procédé à aucune acquisition immobilière sur l'exercice. Elle n'a dégagé aucun chiffre d'affaires.

Les événements importants survenus au cours de l'exercice ont été les suivants :

16 décembre 2011 : l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires de la Société a nommé Monsieur Yves-Emilien Pamart en qualité d'administrateur

3- 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 :

FONCIERE 7 INVESTISSEMENT

Comptes annuels au 31 décembre 2011

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.

4-Notes sur le Bilan

Créances

Les autres créances sont essentiellement composées de créances de TVA pour 25 310 € dont 2 662 € sont liées à des factures non parvenues.

Etat des échéances des Créances (en €)

	31/12/10	31/12/11	Ventilation au 31/12/11	
			A un an au plus	A plus d'un an
Clients et comptes rattachés				
Organismes sociaux et fiscaux	16 125	25 310	25 310	
Débiteurs divers	1 594			
Total	17 719	25 310	25 310	

FONCIERE 7 INVESTISSEMENT
Comptes annuels au 31 décembre 2011

Capital

	Nombre d'actions	Valeur nominale	Capital Social
Actions composant le capital social au début de l'exercice	1 600 000	0,70€	1 120 000€
Emission pendant l'exercice			
Réduction pendant l'exercice			
Actions composant le capital social à la fin de l'exercice	1 600 000	0,70€	1 120 000€

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 de crédits de TVA obtenus par la Société depuis son changement d'activité.

Au 31 décembre 2011, elle s'élève à 64 300€.

Dettes

Les dettes d'exploitation enregistrent des factures non parvenues d'honoraires (16 246 €).

Etat des échéances des Dettes non Financières

	31/12/10	31/12/11	Ventilation au 31/12/11	
			A un an au plus	A plus d'un an
Fournisseurs et comptes rattachés	53 920	16 246	16 246	
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes				
Dettes fiscales et sociales				
-dont impôts sur les bénéfices				
-dont TVA				
-dont autres impôts et taxes				
Autres dettes				
Total Dettes Non financières	53 920	16 246	16 246	

FONCIERE 7 INVESTISSEMENT
Comptes annuels au 31 décembre 2011

Situation fiscale différée et latente

	31/12/11
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	64 300
TOTAL ALLEGEMENTS	64 300
SITUATION FISCALE DIFFEREE NETTE	64 300
IMPOT SUR: Plus values différées CREDIT A IMPUTER SUR: Amortissements réputés différés Déficits reportables Moins values à long terme	157 723
SITUATION FISCALE LATENTE NETTE	222 423

5-Notes sur le Compte de résultat

Résultat d'exploitation

En l'absence de chiffre d'affaires réalisé, le résultat d'exploitation enregistre d'une part, les honoraires engagés sur la période, et, d'autre part, la couverture du risque pesant sur la TVA déduite par la Société depuis son changement d'activité.

Résultat financier

Néant

6-Honoraires des Commissaires aux Comptes

	ERNST & YOUNG				S. FONTAINE			
	Montant € HT		%		Montant € HT		%	
	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés - Emetteur - Filiales intégrées globalement	8 150	8 000	102%	100%	8 150	8 000	102%	100%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes - Emetteur - Filiales intégrées globalement								
Sous-total	8 150	8 000	102%	100%	8 150	8 000	102%	100%
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	8 150	8 000	102%	100%	8 150	8 000	102%	100%

FONCIERE 7 INVESTISSEMENT
Comptes annuels au 31 décembre 2011

7-Engagements hors bilan

Néant.

Rapports des Commissaires aux comptes

Foncière 7 Investissement

Exercice clos le 31 décembre 2011

**Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels et
rapport des commissaires aux comptes, établi en application de
l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du
président du conseil d'administration de la société Foncière 7
Investissement**

Foncière 7 Investissement

Exercice clos le 31 décembre 2011

**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 2011

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 2011, 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 pour ce qui concerne la constitution d'une provision pour risques relative à la récupération de la TVA, dans le contexte actuel de la société.

Ce point est évoqué au paragraphe 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.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Vincennes et Paris-La Défense, le 30 avril 2012

Les Commissaires aux Comptes

Sandrine FONTAINE



ERNST & YOUNG Audit



Marie-Henriette Joud

Foncière 7 Investissement

Exercice clos le 31 décembre 2011

Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du président du conseil d'administration de la société Foncière 7 Investissement

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 2011

Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du président du conseil d'administration de la société Foncière 7 Investissement

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Foncière 7 Investissement et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que ce rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

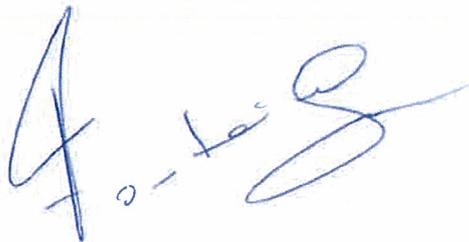
Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Vincennes et Paris-La Défense, le 30 avril 2012

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 2011

**Rapport spécial des commissaires aux comptes
sur les conventions réglementées**

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 2011

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Aux Actionnaires,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes 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. 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 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 déjà approuvées 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.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée 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 déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Vincennes et Paris-La Défense, le 30 avril 2012

Les Commissaires aux Comptes

Sandrine FONTAINE



ERNST & YOUNG Audit



Marie-Henriette Joud