

OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIEE
PROJET DE NOTE D'INFORMATION CONJOINTE
VISANT LES ACTIONS DE LA SOCIETE



INITIEE PAR

INGEFIN

PRESENTEE PAR



PRIX DE L'OFFRE : 1,51 EURO PAR ACTION
DUREE DE L'OFFRE : 10 JOURS DE NEGOCIATION

ETABLIE PAR

INGEFIN ET



Le présent projet de note d'information a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 22 mars 2012, conformément aux dispositions des articles 231-13 et 231-16 de son règlement général.

Cette offre et le présent projet de note d'information conjointe restent soumis à l'examen et à l'approbation de l'AMF.

Le présent projet de note d'information est disponible sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org), et peut être obtenu sans frais auprès de :

- ARKEON Finance, 27 rue de Berri, 75008 Paris, présentateur,
- INGEFIN, 18, avenue Delleur, Watermael-Boitsfort – 1170 Bruxelles (Belgique),
- FONCIERE 7 INVESTISSEMENT, 2, rue de Bassano, 75116 Paris.

Les informations relatives aux caractéristiques, notamment, juridiques, financières et comptables de FONCIERE 7 INVESTISSEMENT et d'INGEFIN seront mises à la disposition du public, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'offre publique d'achat simplifiée selon les mêmes modalités.

SOMMAIRE

1. Présentation de l'Offre	4
1.1 Modalités d'acquisition du bloc d'actions FONCIERE 7 INVESTISSEMENT	4
1.1.1 Bloc d'actions FONCIERE 7 INVESTISSEMENT acquis par INGEFIN	4
1.1.2 Présentation de l'Initiateur	5
1.2 Motifs et intentions de l'Initiateur	6
1.2.1 Motifs de l'Offre	6
1.2.2 Intention de l'Initiateur pour les douze mois à venir	7
1.3 Accords susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de l'Offre ou son issue	9
2. Caractéristiques de l'Offre	9
2.1 Termes de l'Offre	9
2.2 Nombre et nature des titres visés par l'Offre	9
2.3 Modalités de l'Offre	10
2.4 Calendrier prévisionnel de l'Offre	11
2.5 Restrictions concernant l'Offre à l'étranger	12
2.6 Régime fiscal de l'Offre	13
2.7 Financement de l'Offre	16
3. Eléments d'appréciation du prix de l'offre	16
3.1 Présentation de la démarche retenue pour la réalisation de l'évaluation	16
3.2 Informations recueillies sur FONCIERE 7 INVESTISSEMENT et utilisées dans le cadre de l'évaluation	17
3.3 Revue des méthodes d'évaluation	17
3.4 Synthèse des évaluations	23
4. Avis motive du conseil d'administration de fonciere 7 investissement	23
5. Informations relatives à la société fonciere 7 investissement	25
5.1 Composition des organes sociaux et de direction après l'Offre	25
5.2 Autres informations relatives à la gouvernance	25
5.2.1 Structure du capital de la Société	25
5.2.2 Droit de vote double	25
5.2.3 Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions – Conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'Article L.233-11 du Code de Commerce	25
5.2.4 Participations directes et 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	25
5.2.5 Détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux- ci	25
5.2.6 Mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionnariat du personnel quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier	25
5.2.7 Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance pouvant entraîner des restrictions sur le transfert d'actions ou à l'exercice des droits de vote	25
5.2.8 Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société	26

5.2.9	Pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier en matière d'émission ou de rachat d'actions.....	27
5.2.10	Accords conclus par la Société modifiés ou prenant fin en cas de changement de contrôle	27
5.2.11	Accords prévoyant des indemnités pour les mandataires sociaux ou les salariés, en cas de démission, de licenciement sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique	27
6.	Modalités de mise à disposition des informations relatives a l'Initiateur et a la société visée.....	27
7.	Personnes assumant la responsabilité de la note d'information	28
7.1	<i>Pour l'Initiateur</i>	28
7.2	<i>Pour la société visée.....</i>	28
7.3	<i>Pour l'établissement présentateur de l'Offre</i>	28
8.	Personne en charge des relations avec les investisseurs	28

1. PRESENTATION DE L'OFFRE

En application du titre III du livre II et plus particulièrement des articles 232-1 et 234-2 et suivants du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** »), 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 (ci-après « **INGEFIN** » ou l'« **Initiateur** »), offre irrévocablement aux actionnaires de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT société anonyme au capital de 1.120.000 euros, ayant son siège social 2, rue de Bassano, 75116 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 486 820 152, (ci-après « **FONCIERE 7 INVESTISSEMENT** » ou la « **Société** »), d'acquérir la totalité de leurs actions FONCIERE 7 INVESTISSEMENT au prix unitaire de 1,51 euro dans les conditions décrites ci-après (l'« **Offre** »).

Les actions FONCIERE 7 INVESTISSEMENT sont admises aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris sous le code ISIN FR0000065930 (compartiment C).

L'Offre fait suite à l'acquisition par l'Initiateur le 24 février 2012, dans les conditions décrites à la section 1.1 ci-après, d'un bloc d'actions FONCIERE 7 INVESTISSEMENT représentant au total 1.575.678 actions, soit 98,48 % du capital et des droits de vote, et revêt donc un caractère obligatoire en application de l'article 234-2 du règlement général de l'AMF.

Le prix proposé dans le cadre de la présente Offre qui correspond au prix payé par l'Initiateur pour l'acquisition du bloc d'actions précité, est de 1,51 euro par action FONCIERE 7 INVESTISSEMENT.

L'Offre sera réalisée selon la procédure simplifiée régie par les articles 233-1 et suivants du règlement général de l'AMF. Elle est présentée par ARKEON Finance qui garantit, conformément aux dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur.

1.1 Modalités d'acquisition du bloc d'actions FONCIERE 7 INVESTISSEMENT

1.1.1 Bloc d'actions FONCIERE 7 INVESTISSEMENT acquis par INGEFIN

Aux termes d'un contrat de cession d'actions conclu le 24 février 2012, INGEFIN a acquis dans le cadre d'une transaction réalisée par voie de cession de gré à gré, l'intégralité des actions détenues 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 (le « **Cédant** »), soit 1.575.678 actions représentant 98,48 % du capital au prix unitaire de 1,51 euro (l'« **Acquisition** »).

Le prix d'acquisition de l'ensemble des actions précitées acquises auprès du Cédant, qui représente un montant global de 2.379.273,78, euros a été payé comptant à la date d'Acquisition.

A l'issue de l'Acquisition, INGEFIN détient, à la date de dépôt du projet d'Offre un total de 1.575.678 actions FONCIERE 7 INVESTISSEMENT représentant 98,48 % du capital et autant de droits de vote de la Société, sur la base d'un nombre total de 1.600.000 actions et autant de droit de vote, en application de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF.

Tableau récapitulatif de l'actionnariat de FONCIERE 7 INVESTISSEMENT

Actionnaires	Répartition du capital et des droits de vote avant le 24 février 2012		Répartition du capital et des droits de vote après le 24 février 2012	
	Nombre	%	Nombre	%
MSREF VI Spirit S.à.r.l.	1.575.678	98,48 %	-	-
Autres actionnaires inscrits au nominatif	1.356	0,085%	1.356	0,085 %
INGEFIN	-	-	1.575.678	98,48 %
Public	22.966	1,435%	22.966	1,435 %
Total	1.600.000	100%	1.600.000	100%

Le 24 février 2012 au soir, l'Acquisition a été portée à la connaissance du public, par la diffusion d'un communiqué de presse conjoint.

Avant l'Acquisition, l'Initiateur ne détenait directement ou indirectement, seul ou de concert, aucune action ni aucun autre titre donnant accès au capital de FONCIERE 7 INVESTISSEMENT.

L'Initiateur n'a procédé, directement ou indirectement, seule ou de concert, à l'exception de l'Acquisition du 24 février 2012, à aucune acquisition d'actions FONCIERE 7 INVESTISSEMENT au cours des douze derniers mois précédant l'Acquisition.

L'Acquisition et la présente Offre ne requièrent, au titre du contrôle des concentrations, l'autorisation préalable d'aucune autorité de la concurrence.

Conformément aux dispositions de l'article L.233-7 du Code de commerce, l'Initiateur a déclaré le 1^{er} mars 2012 auprès de l'AMF et de FONCIERE 7 INVESTISSEMENT avoir franchi en hausse, 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. Il a également notifié à l'AMF et à FONCIERE 7 INVESTISSEMENT sa déclaration d'intention le même jour, conformément à la réglementation applicable. Ces déclarations ont fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 2 mars 2012 sous le numéro 212C0356-FR0000065930-FS0158.

Le 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 projet d'Offre est déposé en application des articles 234-2 et 233-1 2° du règlement général de l'AMF.

1.1.2 Présentation de l'Initiateur

La société INGEFIN est une 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.

INGEFIN a pour objet :

Tant en Belgique qu'à l'étranger, toutes activités et opérations d'une société d'investissement et de holding, en ce compris :

- la gestion des investissements et des participations dans les sociétés-filles, l'exercice de fonctions d'administration, la fourniture de conseils, management et autres services, de même nature que les activités de la société.

Ces services peuvent être fournis sur une base contractuelle ou statutaire et la qualité des conseiller externe ou d'organe.

- Accorder des prêts et avances sous quelque forme ou quelle durée que ce soit, à toutes les entreprises liées ou entreprises dans lesquelles elle possède une participation ainsi que garantir tous les engagements des mêmes entreprises.
- La prise de participations dans des investissements immeubles, toute activité relative à des biens immeubles bâtis ou non bâtis, ainsi que toutes opérations quelconques en matière de droit immobilier et plus particulièrement : l'acquisition par achat ou autrement, la vente, l'échange, l'amélioration, l'équipement, l'aménagement, la location-financement de biens immeubles.
- La prise de participations dans toutes sociétés, entreprises et opérations mobilières ou immobilières, commerciales, civiles ou financières, gérer ses participations et les financer.
- Cette liste n'est pas exhaustive et elle ne vise pas les activités réglementées par l'article 157 de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante sur les marchés financiers.

La société peut effectuer tant en Belgique qu'à l'étranger toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières et immobilières, qui sont de nature à élargir ou promouvoir de manière directe ou indirecte son entreprise. Elle peut acquérir tout bien mobilier ou immobilier, même si ceux-ci n'ont aucun lien direct ou indirect avec l'objet de la société.

Elle peut par n'importe quel moyen, prendre des intérêts, coopérer ou fusionner avec toutes associations, affaires, entreprises ou sociétés qui ont un objet social identique, similaire ou connexe ou qui sont susceptibles de favoriser son entreprise ou de faciliter la vente de ses produits ou services.

La société peut exercer des fonctions d'administrateurs, de gérant ou de liquidateur.

INGEFIN a pour activité principale une activité de société holding et plus particulièrement la gestion des investissements et la prise de participations dans les sociétés sociétés-filles, l'exercice de fonctions d'administration, la fourniture de conseils, management et autres services, de même nature que les activités de la société.

1.2 Motifs et intentions de l'Initiateur

1.2.1 Motifs de l'Offre

La présente Offre s'inscrit dans le cadre de l'obligation faite à l'Initiateur par l'article 234-2 du règlement général de l'AMF de déposer une offre publique visant la totalité du capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote de FONCIERE 7 INVESTISSEMENT.

L'Offre sera réalisée suivant la procédure simplifiée conformément aux dispositions des articles 233-1 et suivants du règlement général de l'AMF, dans la mesure où la société INGEFIN possède plus de la moitié du capital et des droits de vote de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT.

L'Initiateur offre aux actionnaires de FONCIERE 7 INVESTISSEMENT qui apporteront leurs titres à l'Offre une liquidité immédiate sur l'intégralité de leur participation au même prix que celui versé au Cédant lors de l'Acquisition.

Les éléments d'appréciation du prix des actions faisant l'objet de l'Offre sont précisés à la section 3 ci-après.

1.2.2 Intention de l'Initiateur pour les douze mois à venir

Développement de l'activité de la Société

L'Initiateur a acquis FONCIERE 7 INVESTISSEMENT 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.

Composition des organes sociaux et de direction après l'Offre

A la suite de l'Acquisition, et aux termes d'un Conseil d'administration en date du 24 février 2012 à l'issue de la signature du contrat de cession d'actions:

Monsieur José Alfonso Munk Alba a démissionné de ses fonctions d'administrateur et Monsieur Alain Duménil a été coopté en qualité de nouvel administrateur en ses lieux et place pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014, sous réserve de la ratification de cette nomination par la prochaine assemblée générale ordinaires des actionnaires de FONCIERE 7 INVESTISSEMENT.

Monsieur Henri-Martin Horn a démissionné de ses fonctions d'administrateur et Monsieur Patrick Engler a été coopté en qualité de nouvel administrateur en ses lieux et place pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015, sous réserve de la ratification de cette nomination par la prochaine assemblée générale ordinaires des actionnaires de FONCIERE 7 INVESTISSEMENT.

Monsieur Yves-Emilien Pamart a démissionné de ses fonctions d'administrateur et Monsieur Richard Lonsdale-Hands a été coopté en qualité de nouvel administrateur en ses lieux et place pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, sous réserve de la ratification de cette nomination par la prochaine assemblée générale ordinaires des actionnaires de FONCIERE 7 INVESTISSEMENT.

Monsieur Mathieu Demontoy a démissionné de ses fonctions d'administrateur et Monsieur Nicolas Boucheron a été coopté en qualité de nouvel administrateur en ses lieux et place pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015, sous réserve de la ratification de cette nomination par la prochaine assemblée générale ordinaires des actionnaires de FONCIERE 7 INVESTISSEMENT.

Monsieur José Alfonso Munk Alba a démissionné de ses fonctions d'administrateur, et par conséquent de ses fonctions de Président Directeur Général et Monsieur Nicolas Boucheron a été nommé en qualité de Président Directeur Général de FONCIERE 7 INVESTISSEMENT.

L'Initiateur se réserve toutefois la possibilité de demander la désignation d'administrateurs supplémentaires à l'occasion de prochaines assemblées générales des actionnaires de FONCIERE 7 INVESTISSEMENT.

Orientation en matière d'emploi

La Société n'emploie à ce jour aucun salarié. L'Offre devrait donc, à court ou moyen terme, n'avoir aucune incidence en matière d'emploi au sein de la Société. Toutefois, à l'avenir, dans le cadre du développement envisagé, des recrutements de salariés pourraient intervenir ; ils seront fonction de l'évolution du périmètre de ses actifs.

Structure de la Société

La Société n'envisage à court terme aucuns changements en termes de structure et notamment n'envisage pas de procéder à une fusion, réorganisation, liquidation restructuration juridique de FONCIERE 7 INVESTISSEMENT.

En revanche, afin de refléter le changement de contrôle dont la Société a fait l'objet et d'adapter davantage son objet social aux intentions de l'Initiateur et de l'ouvrir à d'autres activités que l'immobilier, il sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires de la Société devant se réunir le 25 mai 2012 de modifier les statuts de la Société afin d'adjoindre de nouvelles activités et afin que celle-ci adopte l'objet social suivant:

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.*

Retrait obligatoire et radiation du marché réglementé de NYSE Euronext à Paris

L'Initiateur a l'intention de maintenir l'admission des actions de FONCIERE 7 INVESTISSEMENT aux négociations sur le marché réglementé de NYSE-Euronext à Paris à l'issue de l'Offre.

En conséquence de ce qui précède, l'initiateur n'a pas l'intention, à la date de la présente note d'information conjointe, de déposer, auprès de l'AMF, en application des articles 236-3, 237-1 et 237-14 et suivants du Règlement général de l'AMF, de projet d'Offre de retrait obligatoire.

L'Initiateur souhaite maintenir la cotation du titre sur le marché ce qui constitue un atout pour le développement envisagé de la Société.

Politique de distribution de dividendes

L'Initiateur réexaminera la politique de distribution de la Société à l'issue de l'Offre.

La politique de distribution de dividendes de FONCIERE 7 INVESTISSEMENT continuera d'être déterminée par ses organes sociaux en fonction des capacités distributives, de la situation financière et des besoins financiers de la Société.

1.3 Accords susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de l'Offre ou son issue

L'Initiateur n'est partie ou n'a connaissance d'aucun accord susceptible d'avoir une influence sur l'appréciation de l'Offre et/ou son issue.

2. CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE

2.1 Termes de l'Offre

En application des dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, ARKEON Finance, agissant pour le compte de l'Initiateur, a déposé auprès de l'AMF, le 22 mars 2012, le projet d'Offre sous la forme d'une offre publique d'achat simplifiée portant sur la totalité des actions FONCIERE 7 INVESTISSEMENT non encore détenues à ce jour par INGEFIN.

Par Conseil d'administration en date du 21 mars 2012, FONCIERE 7 INVESTISSEMENT a approuvé les termes de l'Offre et a décidé de rédiger une Note d'information conjointe avec l'Initiateur.

Dans le cadre de cette Offre qui sera réalisée selon la procédure simplifiée régie par les articles 233-1 et suivants du règlement général de l'AMF, l'Initiateur s'engage irrévocablement auprès des actionnaires de FONCIERE 7 INVESTISSEMENT à acquérir, au prix de 1,51 euro par action, toutes les actions FONCIERE 7 INVESTISSEMENT qui seront présentées à l'Offre pendant une période de 10 jours de négociation au moins.

2.2 Nombre et nature des titres visés par l'Offre

Il est rappelé qu'à l'issue de l'Acquisition et à la date du présent projet de note d'information conjointe, l'Initiateur détient 1.575.678 actions FONCIERE 7 INVESTISSEMENT représentant 98,48% du capital et des droits de vote, sur la base d'un nombre total de 1.600.000 actions et autant droits de vote de la Société calculés en application de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF.

Conformément aux dispositions de l'article 231-6 du règlement général de l'AMF, l'Offre porte sur la totalité des actions FONCIERE 7 INVESTISSEMENT existantes non détenues par l'Initiateur, soit à la connaissance de l'Initiateur un nombre maximal de 24.322 actions FONCIERE 7 INVESTISSEMENT, représentant 1,52% du capital et des droits de vote de la Société.

A la date du présent projet de note d'information conjointe et à l'exception des actions mentionnées ci-dessus, il n'existe, à la connaissance de l'Initiateur, aucun autre droit, titre de capital ou instrument financier émis par FONCIERE 7 INVESTISSEMENT pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital social ou aux droits de vote de la Société.

2.3 Modalités de l'Offre

En application des dispositions de l'article L 231-13 du règlement général de l'AMF et aux termes d'une lettre de dépôt en date du 22 mars 2012, ARKEON Finance, agissant pour le compte de l'Initiateur, a déposé le projet d'Offre auprès de l'AMF sous la forme d'une offre publique d'achat simplifiée portant sur la totalité des actions FONCIERE 7 INVESTISSEMENT non encore détenues par l'Initiateur. Un avis de dépôt sera publié par l'AMF sur son site Internet (www.amf-france.org).

ARKEON Finance, en tant qu'établissement présentateur de l'Offre, garantit, conformément aux dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

Conformément à l'article 231-16 du règlement général de l'AMF, le projet de note d'information conjointe tel que déposé auprès de l'AMF a été mis en ligne sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org), et peut être obtenu sans frais auprès d'ARKEON Finance (27 rue de Berri 75008 Paris) d'INGEFIN 18, avenue Delleur, Watermael-Boitsfort – 1170 Bruxelles (Belgique) et de FONCIERE 7 INVESTISSEMENT, 2 rue de Bassano – 75116 Paris. En outre, un communiqué de presse relatif aux termes de l'Offre a été diffusé par l'Initiateur le 23 mars 2012.

Cette Offre et le présent projet de note d'information conjointe restent soumis à l'examen de l'AMF. L'AMF publiera sur son site Internet une déclaration de conformité motivée relative au présent projet d'Offre après s'être assurée de la conformité du projet d'Offre aux dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables.

Cette décision de conformité emportera visa de la présente note d'information conjointe.

La note d'information conjointe ainsi visée par l'AMF ainsi que les autres informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur et de la société visée seront disponibles sur les sites Internet de l'AMF et d'INGEFIN et de FONCIERE 7 INVESTISSEMENT et seront mises à la disposition du public au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre.

Des exemplaires de ces documents seront également disponibles gratuitement aux sièges d'INGEFIN, d'ARKEON Finance et de FONCIERE 7 INVESTISSEMENT. Conformément aux dispositions des articles 231-27 et 231-28 du règlement général de l'AMF, un communiqué précisant les modalités de mise à disposition de ces documents sera publié.

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF et NYSE Euronext publieront respectivement un avis d'ouverture et de calendrier, et un avis annonçant les modalités de l'Offre et le calendrier de celle-ci.

L'Offre sera ouverte pendant une période de 10 jours de négociation au moins.

Transmission des ordres d'apport à l'Offre par les actionnaires

Les actions FONCIERE 7 INVESTISSEMENT présentées à l'Offre devront être librement négociables et libres de tout privilège, gage, nantissement, autre sûreté ou restriction de quelque nature que ce soit restreignant le libre transfert de leur propriété. L'Initiateur se réserve le droit d'écarter toutes les actions FONCIERE 7 INVESTISSEMENT apportées qui ne répondraient pas à cette condition.

Les actionnaires de FONCIERE 7 INVESTISSEMENT souhaitant présenter leurs titres à l'Offre, dans les conditions exposées dans la présente note d'information, devront remettre au prestataire de services d'investissement habilité dépositaire de leurs actions (établissement de crédit, entreprise d'investissement, etc.) un ordre d'apport à l'Offre conforme au modèle mis à leur disposition par cet intermédiaire, au plus tard à la date de clôture de l'Offre.

Les actions FONCIERE 7 INVESTISSEMENT détenues sous la forme nominative devront être converties au porteur pour être présentées à l'Offre. En conséquence, pour répondre à l'Offre, les détenteurs d'actions FONCIERE 7 INVESTISSEMENT inscrites en compte nominatif devront demander, dans les meilleurs délais, l'inscription de leurs actions sous la forme au porteur chez un intermédiaire habilité.

Règlement-livraison

Le règlement-livraison sera effectué au fur et à mesure de l'exécution des ordres, trois jours de négociations après chaque exécution.

Il est précisé que les frais de courtage à l'Offre et tous autres frais éventuels resteront en totalité à la charge des actionnaires souhaitant apporter leurs actions FONCIERE 7 INVESTISSEMENT à l'Offre. ARKEON Finance, agissant tant que prestataire de services d'investissement, se portera acquéreur, pour le compte de l'Initiateur de toutes les actions FONCIERE 7 INVESTISSEMENT qui seront apportées à l'Offre.

2.4 Calendrier prévisionnel de l'Offre

22 mars 2012	Dépôt du projet d'Offre auprès de l'AMF et mise à disposition du public et mise en ligne sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org) du projet de note d'information conjointe de l'Initiateur et de la Société.
23 mars 2012	Publication par l'AMF des principales dispositions du projet d'Offre. Ouverture de la période d'Offre, c'est à dire la période de 10 jours de bourse pendant laquelle l'AMF examine la conformité du projet (article 231-20 du règlement général de l'AMF). Publication du communiqué de dépôt du projet de note d'information sur le site de l'AMF. Mise à disposition du public et publication du projet de note d'information sur le site de l'AMF et aux sièges de la Société visée et de l'Initiateur.
10 avril 2012	Déclaration de conformité de l'Offre par l'AMF emportant visa de la note d'information. Date limite de remise à l'AMF des informations relatives à la Société et à l'Initiateur (article 231-28 du règlement général de l'AMF : au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre).
11 avril 2012	Mise à disposition du public et mise en ligne sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org) (i) de la note d'information conjointe de l'Initiateur et de la Société visées par l'AMF, et (ii) des documents "Autres Informations" relatifs aux caractéristiques juridiques, comptables et financières de l'Initiateur et de la Société.
12 avril 2012	Publication d'avis financiers précisant les modalités de mise à disposition de la note conjointe de l'Initiateur et de la Société et des documents "Autres Informations".
13 avril 2012	Ouverture de l'Offre (d'une durée de 10 jours minimum article 235-3 du règlement général de l'AMF).

26 avril 2012 Clôture de l'Offre.

27 avril 2012 Publication par l'AMF de l'avis de résultat de l'Offre.

2.5 Restrictions concernant l'Offre à l'étranger

L'Offre est faite exclusivement en **France**.

Le présent projet de note d'information n'est pas destiné à être diffusé dans les pays autres que la France.

L'Offre n'a fait l'objet d'aucun enregistrement ou visa hors de France. Les titulaires d'actions FONCIERE 7 INVESTISSEMENT en dehors de France ne peuvent pas participer à l'Offre sauf si le droit local auquel ils sont soumis le leur permet.

La publication et la diffusion du présent projet de note d'information conjointe, l'Offre, l'acceptation de l'Offre, ainsi que la livraison des actions FONCIERE 7 INVESTISSEMENT peuvent, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique ou de restrictions. L'Offre ne s'adresse pas aux personnes soumises à de telles restrictions, ni directement, ni indirectement, et n'est pas susceptible de faire l'objet d'une quelconque acceptation depuis un pays où l'Offre ferait l'objet de telles restrictions.

Les personnes en possession du présent projet de note d'information conjointe sont tenues de se renseigner sur les restrictions locales éventuellement applicables et de s'y conformer. Le non-respect de ces restrictions est susceptible de constituer une violation des lois et règlements applicables en matière boursière dans l'un de ces pays.

L'Initiateur décline toute responsabilité quant à une éventuelle violation de ces restrictions par qui que ce soit.

Le présent projet de note d'information conjointe et les autres documents relatifs à l'Offre ne constituent pas une offre de vente ou une sollicitation ou une offre d'achat de valeurs mobilières dans tout autre pays dans lequel une telle offre ou sollicitation est illégale. L'Offre n'a fait l'objet d'aucune formalité ou visa en dehors de la France.

Le présent document ne constitue pas une extension de l'Offre aux Etats-Unis et l'Offre n'est pas faite, directement ou indirectement, aux Etats-Unis, à des personnes se trouvant aux Etats-Unis, par les moyens des services postaux ou par tout moyen de communications ou instrument de commerce (y compris, sans limitation, les transmissions par télécopie, télex, téléphone et courrier électronique) des Etats-Unis ou par l'intermédiaire des services d'une bourse de valeurs des Etats-Unis. En conséquence, aucun exemplaire ou copie du présent document, et aucun autre document relatif à celui-ci ou à l'Offre, ne pourra être envoyé par courrier, ni communiqué, ni diffusé par un intermédiaire ou tout autre personne aux Etats-Unis de quelque manière que ce soit.

Aucun actionnaire de FONCIERE 7 INVESTISSEMENT ne pourra apporter ses actions à l'Offre s'il n'est pas en mesure de déclarer (i) qu'il n'a pas reçu aux Etats-Unis de copie du présent document ou de tout autre document relatif à l'Offre, et qu'il n'a pas envoyé de tels documents aux Etats-Unis, (ii) qu'il n'a pas utilisé, directement ou indirectement, les services postaux, les moyens de télécommunications ou autres instruments de commerce ou les services d'une bourse de valeurs des Etats-Unis en relation avec l'Offre, (iii) qu'il n'était pas sur le territoire des Etats-Unis lorsqu'il a accepté les termes de l'Offre ou, transmis son ordre d'apport de titres et (iv) qu'il n'est ni agent ni mandataire agissant pour un mandant autre qu'un mandant lui ayant communiqué ses instructions en dehors des Etats-Unis.

Les intermédiaires habilités ne pourront pas accepter des ordres d'apport de titres qui n'auront pas été effectués en conformité avec les dispositions ci-dessus (à l'exception de toute autorisation ou instruction contraire de ou pour le compte de l'Initiateur, à la discrétion de ce dernier).

Pour les besoins du présent paragraphe, on entend par Etats-Unis, les Etats-Unis d'Amérique, leurs territoires et possessions, ou l'un quelconque de ces Etats, et le District de Columbia.

2.6 Régime fiscal de l'Offre

Les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales applicables aux actionnaires de la Société participant à l'Offre et ne sont données qu'à titre d'information générale. Elles sont fondées sur les dispositions légales françaises actuellement en vigueur et sont donc susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives ou réglementaires (assorties le cas échéant d'un effet rétroactif), ou par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale française.

L'attention des actionnaires est attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal applicable et que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseil fiscal habituel.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence en tenant compte le cas échéant de l'application d'une convention fiscale visant à éviter les doubles impositions conclue entre la France et cet Etat. D'une manière générale, les actionnaires non résidents de France devront s'informer de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier, tant en France que dans leur pays de résidence auprès de leur conseil fiscal habituel.

2.6.1 Actionnaires personnes physiques ayant leur résidence en France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas des opérations de bourse à titre habituel

Les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales françaises susceptibles de s'appliquer aux personnes physiques ne réalisant pas d'opération de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à ce type d'opérations. Les personnes physiques qui réaliseraient de telles opérations sont invitées à s'assurer, auprès de leur conseil fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

a) Régime de droit commun

En application de l'article 150 0-A et suivants du CGI, les plus-values de cession d'actions de la Société réalisées par les personnes physiques dans le cadre de l'Offre, égales à la différence entre le prix de l'Offre et le prix de revient fiscal des actions de la Société cédées dans le cadre de l'Offre, sont imposables à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel actuellement fixé à 19%, dès le premier euro et quel que soit le montant des cessions réalisées au cours de l'année par le foyer fiscal.

Quel que soit le montant des cessions réalisées au cours de l'année par le foyer fiscal et dès le premier euro, les plus-values de cession d'actions sont, depuis le 1^{er} janvier 2012 suite à la loi de finances rectificative pour 2012 du 14 mars 2012 (Loi 2012-354 publiée au Journal officiel du 15 mars 2012 JO 15 p. 4690), également soumises aux prélèvements sociaux énumérés ci-dessous, non déductibles du revenu imposable à l'impôt sur le revenu, à un taux global, de 15,5% qui se décompose comme suit :

- La contribution sociale généralisée (« **CSG** ») au taux de 8,2% ;
- La contribution pour le remboursement de la dette sociale (« **CRDS** ») au taux de 0,5% ;
- Le prélèvement social porté à 5,4% par l'article 2 de la loi n°2012-354 de finances rectificative pour 2012 ;
- Les contributions additionnelles au prélèvement social au taux de 0,3% et 1,1%.

Le taux global d'imposition s'élève donc à 34,5 %.

Conformément aux dispositions de l'article 150-0 D 11 du CGI, si l'opération génère des moins-values nettes, celles-ci sont imputables exclusivement sur les plus-values de même nature réalisées au cours de la même année ou des dix années suivantes. S'agissant des Prélèvements Sociaux, les moins-values nettes sont également imputables sur les plus-values de même nature réalisées au cours de l'année et des dix années suivantes.

L'article 80 de la loi de finances pour 2012 (loi 2011-1977 du 28 décembre 2011) a supprimé l'abattement général pour durée de détention applicable aux plus-values de cession de droits sociaux prévu à l'article 150-0 D bis du CGI (hors hypothèse spécifique du départ à la retraite du dirigeant) et l'a remplacé par un nouveau régime de report d'imposition des plus-values de cession de valeurs mobilières et droits sociaux réalisées par les particuliers, subordonné à une condition de réinvestissement de 80 % au moins du montant de la plus-value dans la souscription de titres de sociétés. Ce report d'imposition, qui se transforme en exonération définitive si les titres souscrits en emploi sont conservés pendant au moins cinq ans, est subordonné à de nombreuses conditions.

Les actionnaires sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal habituel sur cette question.

A compter de l'imposition des revenus de l'année 2011 et jusqu'à l'imposition des revenus de l'année au titre de laquelle le déficit public des administrations publiques est nul, l'article 223 sexies du CGI institue à la charge des contribuables passibles de l'impôt sur le revenu une contribution assise en principe sur le montant du revenu fiscal de référence du foyer fiscal tel que défini au 1^{er} du IV de l'article 1417 du CGI sans qu'il soit fait application des règles de quotient définies à l'article 163-0 A du même Code relatif aux revenus exceptionnels ou différés et qui comprend, notamment, les dividendes perçus et les plus values réalisées par les contribuables concernés. Cette contribution est calculée en appliquant un taux de :

- 3% à la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 250.000€ et inférieure ou égale à 500 000€ pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 500 000€ et inférieure ou égale à 1.000.000€ pour les contribuables soumis à une imposition commune ;
- 4% à la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 500 000€ pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 1.000.000 € pour les contribuables soumis à imposition commune.

b) Plan d'Epargne en Actions (PEA)

Les actions de la Société constituent des actifs éligibles au PEA.

Le PEA ouvre droit, sous certaines conditions, (i) pendant la durée du PEA, à une exonération d'impôt sur le revenu à raison des produits et des plus-values générés par les placements effectués dans le cadre du PEA, sous réserve notamment que ces produits et plus-values demeurent investis dans le PEA et (ii) au moment de la clôture du PEA (si elle intervient plus de cinq ans après la date d'ouverture du PEA) ou lors d'un retrait partiel (s'il intervient plus de huit ans après la date d'ouverture du PEA), à une exonération d'impôt sur le revenu à raison du gain net réalisé depuis l'ouverture du plan ; ce gain reste néanmoins soumis à la CSG, à la CRDS, au prélèvement social et aux contributions additionnelles, étant toutefois précisé que la nature et le taux effectif de ces prélèvements sociaux varie (à ce jour, entre 0% et 15,5%) selon la date à laquelle ce gain a été acquis.

Les moins-values constatées dans le cadre du PEA ne sont en principe imputables que sur des plus-values réalisées dans le même cadre ; toutefois, en cas (i) de clôture anticipée du PEA avant l'expiration de la cinquième année, ou (ii) sous certaines conditions, de clôture du PEA après l'expiration de la cinquième année, les moins-values constatées le cas échéant à cette occasion sont imputables sur les gains de même nature réalisés au cours de la même année ou des dix années suivantes.

Les actionnaires qui détiennent des actions de la Société dans le cadre d'un PEA sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal habituel sur cette question.

2.6.2 Actionnaires personnes morales dont le siège social est en France et qui sont passibles de l'impôt sur les sociétés

a) Régime de droit commun

Les cessions d'actions de la Société qui ne répondent pas à la définition de titres de participation visée au b) ci-dessous et qui ne sont pas détenues depuis au moins deux ans relèvent du régime des plus-values ou moins-values à court terme.

Par suite, les plus-values nettes à court terme réalisées dans le cadre de l'Offre, égales à la différence entre le prix de l'Offre et le prix de revient fiscal des actions de la Société cédées dans le cadre de l'Offre, seront incluses dans le résultat de l'exercice de cession des actions soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 33 1/3 %, augmenté, le cas échéant, d'une contribution sociale égale à 3,3% du montant de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement qui ne peut excéder 763 000 € par période de douze mois (article 235 ter ZC du Code général des impôts).

Il est à noter que certaines personnes morales sont susceptibles, dans les conditions prévues à l'article 219-I b du CGI, de bénéficier du taux réduit de l'impôt sur les sociétés fixé à 15% dans la limite de 38 120 € du bénéfice imposable par période de douze mois. Ces entreprises sont, en outre, exonérées de la contribution sociale de 3,3% mentionnée ci-dessus (article 235 ter ZC du Code général des impôts).

La moins-value nette à court terme qui résulte de la compensation entre plus-values et moins-values à court terme de l'exercice est imputable sur le bénéfice d'exploitation ou concourt à la formation d'un déficit reportable dans les conditions de droit commun, à l'exception de la moins-value nette à court terme de cession de titres de participation détenus depuis moins de deux ans réalisée entre entreprises liées dont le régime fiscal est visé à l'article 219-I-a septies du Code général des impôts. Les actionnaires concernés sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal pour déterminer les règles qui leur sont applicables sur cette question.

Pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2011 et jusqu'au 30 décembre 2013, une contribution exceptionnelle codifiée à l'article 235 ter ZAA du CGI est applicable aux redevables de l'impôt sur les sociétés réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 250 millions d'euros et est égale à 5% du montant de l'impôt sur les sociétés avant imputation des réductions, crédits d'impôt et créances fiscales de toute nature.

b) Régime spécial des plus-values à long terme

Conformément aux dispositions de l'article 219-I-a quinquies du CGI, les plus-values nettes à long terme réalisées à l'occasion de la cession de titres de participation répondant à la définition donnée par cet article et qui ont été détenus depuis au moins deux ans sont exonérés d'impôt sur les sociétés ; toutefois, une quote-part de frais et charges égale, pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2011, à 10% du montant net des plus-values de cession est prise en compte pour la détermination du résultat imposable au taux de droit commun.

Constituent des titres de participation au sens de l'article 219-I-a quinquies du CGI, les actions (autres que les titres de sociétés à prépondérance immobilière) qui revêtent ce caractère sur le plan comptable, ainsi que, sous certaines conditions, les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice, ainsi que les titres ouvrant droit au régime fiscal des sociétés mères et filiales prévu aux articles 145 et 216 du CGI si ces actions ou titres sont inscrits en comptabilité au compte de titres de participation ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable.

Les moins-values nettes subies lors de la cession des actions de la Société qui répondent à la définition donnée à l'article 219-I a quinquies du CGI et qui ont été détenues pendant au moins deux ans ne sont ni reportables ni imputables.

Les contribuables concernés sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal pour déterminer les règles qui leur sont applicables sur cette question.

2.6.3 Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France

Les plus-values nettes réalisées dans le cadre de l'Offre par les personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI ou les personnes morales dont le siège social est situé hors de France, sous réserve que ces plus-values ne soient pas rattachables à une entreprise exploitée en France au sens de l'article 209 I du CGI, ne sont pas soumises à l'impôt en France, à condition que la personne cédante :

(i) ne soit pas domiciliée, établie ou constituée dans un Etat ou territoire non coopératif (au sens des dispositions de l'article 238-0A du CGI) ;

(ii) n'ait à un moment quelconque au cours des cinq années précédant l'opération détenu directement ou indirectement une participation représentant plus de 25% dans les bénéfices sociaux de la Société (s'agissant d'un cédant personne physique, le seuil de détention s'apprécie au niveau du cédant, son conjoint, leurs ascendants et leurs descendants).

Toute personne physique ou morale dont la résidence fiscale est située hors de France et qui détient des actions de la Société devra examiner sa situation fiscale personnelle dans son Etat de résidence fiscale avec son conseiller fiscal habituel.

2.6.4 Autres actionnaires

Les actionnaires de la Société soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus, notamment les contribuables dont les opérations portant sur des valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs titres à l'actif de leur bilan commercial, devront s'informer auprès de leur conseil fiscal habituel du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier.

2.7 Financement de l'Offre

L'acquisition de la totalité des actions FONCIERE 7 INVESTISSEMENT, susceptibles d'être apportées à l'Offre représenterait, sur la base d'un prix d'Offre de 1,51 euro par action, un montant maximal de 36.726,22 d'euros hors frais divers et commissions.

Le montant global de tous les frais, coûts et dépenses externes exposés dans le cadre de l'Offre par l'Initiateur, y compris les honoraires et frais de ses conseils financiers, juridiques et comptables ainsi que les frais de publicité, est estimé à environ 75 k€ (hors taxes).

L'Offre sera financée en intégralité par recours aux ressources propres dont dispose l'Initiateur.

3. ELEMENTS D'APPRECIATION DU PRIX DE L'OFFRE

3.1 Présentation de la démarche retenue pour la réalisation de l'évaluation

Le nombre d'actions retenues pour cette évaluation est de 1.600.000 actions. Il n'existe pas d'action gratuite déjà attribuée ou potentielle. Il n'existe pas d'action auto-détenue. La société n'a pas, à notre connaissance, émis d'autre titre donnant accès immédiatement ou à terme à son capital.

ARKEON Finance a effectué son évaluation de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT à partir des informations publiques propres à une société cotée sur le marché réglementé Eurolist C (rapports annuels, publications au BALO, communiqués).

Les éléments retenus pour les sociétés cotées dans l'approche de valorisation par les comparables boursiers sont issus des informations publiques de ces sociétés et des informations issues de sociétés de bourse et/ou de données de consensus suivant les valeurs retenues et/ou de documents d'informations déposés à l'AMF.

Ces informations n'ont pas fait l'objet d'audits spécifiques de la part d'ARKEON Finance et ne sauraient engager sa responsabilité s'ils n'étaient pas conformes à la réalité ou s'ils comportaient des omissions de nature à en altérer la portée.

La date de valorisation est fixée au 25 février 2012.

3.2 Informations recueillies sur FONCIERE 7 INVESTISSEMENT et utilisées dans le cadre de l'évaluation

- Rapports annuels de la société,
- Communiqués,
- Publications au BALO,
- Statistiques boursières sur les cours et les volumes traités collectées sur NYSE Euronext.

3.3 Revue des méthodes d'évaluation

Sur la base des informations réunies, nous avons procédé à une évaluation en utilisant les méthodes les plus appropriées dans le cadre de l'opération envisagée sur le capital de la société.

3.3.1 Méthodes d'évaluation écartées

3.3.1.1 Méthode d'actualisation des dividendes

Cette méthode consiste à valoriser la société à partir de la valeur actuelle de ses dividendes futurs.

Elle ne peut être retenue que pour les sociétés qui bénéficient d'une capacité de distribution significative avec des taux de distribution réguliers et prévisibles. La société FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT n'a distribué aucun dividende depuis 2008.

Au titre de l'exercice clos le 30 décembre 2008 un dividende exceptionnel de 4.928.000 € soit 3,08 € par action a été distribué.

3.3.1.2 Méthode d'actualisation des cash flow futurs (DCF)

La méthode intrinsèque d'actualisation des flux de trésorerie disponibles (méthode dite DCF ou Discounted Cash Flows) consiste à déterminer la valeur de l'actif économique ou valeur d'entreprise d'une société par actualisation de flux de trésorerie disponibles prévisionnels.

Les flux de trésorerie disponibles sont définis comme le résultat d'exploitation après impôt auquel a été ajouté le montant des amortissements et des provisions et ont été soustraits les investissements nets et la variation du besoin en fonds de roulement.

S'agissant d'une société ayant pour activité la gestion de sa trésorerie à la date du présent document, cette méthode ne peut être retenue.

3.3.1.3 Méthode des comparables boursiers

La méthode des comparables boursiers valorise une société sur la base de multiples de valorisation (Valeur d'Entreprise par rapport au Chiffre d'Affaires, Valeur d'Entreprise par rapport à l'Excédent Brut d'Exploitation, Valeur d'Entreprise par rapport au Résultat d'Exploitation, Capitalisation boursière par rapport au Résultat Net et Capitalisation boursière par rapport à l'Actif Net) observés pour un groupe de sociétés comparables par leur secteur d'activité, leur rentabilité et leur profil de croissance.

S'agissant d'une société ayant pour activité la gestion de sa trésorerie à la date du présent document, cette méthode ne peut être retenue.

3.3.1.4 Les multiples de transactions comparables

La méthode des multiples de transactions comparables consiste à appliquer aux agrégats financiers de la société à évaluer, les multiples constatés lors de transactions comparables ou d'opérations financières intervenues dans le même secteur d'activité ou avec des caractéristiques similaires.

S'agissant d'une société ayant pour activité la gestion de sa trésorerie à la date du présent document, cette méthode ne peut être retenue.

3.3.1.5 Méthode de l'actif net comptable

La méthode de l'Actif Net Comptable (ANC) permet d'estimer la valeur des actions d'une société en soustrayant l'ensemble des dettes contractées de la somme des actifs non réévalués de la société.

Au 31 décembre 2010, l'actif net comptable de FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT est de 1.010.640 € soit par action : 0,632 €

Au 31 décembre 2011, l'actif net comptable de FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT est de 1.002.914 € soit par action : 0,627 €

Au 31 janvier 2012, l'actif net comptable de FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT est de 1.011.850 € soit par action : 0,632 €.

3.3.1.6 Méthode de l'actif net réévalué

Cette méthode a pour objet de corriger les valeurs comptables des actifs et passifs envers les tiers pour les porter à leurs valeurs de marché, faisant apparaître les plus ou moins values potentielles qui viendraient impacter la valeur des fonds propres.

Les capitaux propres doivent être réévalués afin de retenir l'ensemble des actifs pour leur valeur réelle et afin de retrancher l'ensemble des dettes dues pour leur valeur effective.

FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT n'est pas une société holding ou société de portefeuille.

En conséquence, la réévaluation des actifs qui se réduisent à la trésorerie disponible ne paraît pas adéquate pour déterminer une évaluation pertinente de la société.

3.3.1.7 Méthode des cours de bourse historiques

Il convient de souligner les limites de la méthode d'évaluation par l'analyse des cours de bourse historiques compte tenu de la très faible liquidité du titre qui entraîne selon les jours de bourse une déconnexion manifeste du cours de bourse avec la situation économique réelle de la société. Malgré un taux de rotation squelettique (0.87 % sur 3 ans), nous appliquons cette méthode uniquement à titre indicatif.

3.3.1.7.1 Analyse des cours historiques et de la performance de l'action FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT

Les actions FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT sont cotées au double fixing sur le marché Euronext C de NYSE Euronext Paris sous le code ISIN : FR0000065930, mnémonique LEBL.

Evolution du cours de bourse depuis 1 an (source NYSE Euronext)



Evolution du cours de bourse depuis 3 ans (source NYSE Euronext)



Le dernier cours coté date du 2 décembre 2011. Il était de 2,52 €, contre un précédent de 1,25 €, soit une progression de 102 % pour ... 1 titre échangé ! La capitalisation boursière était passée à 4.032.000 €.

3.3.1.7.2 Cours moyens pondérés des volumes de l'action FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT

Sur la base des cours de bourse sur trois ans, le cours plus haut est de 9,80 € et le cours le plus bas est de 0,44 €. Sur ces deux extrêmes, la capitalisation boursière est comprise entre 704 K€ et 15.680 K€.

Sur la base du cours moyen pondéré des volumes sur trois ans, soit 2,39 €, la capitalisation est de 3.824 K€.

Sur la base du cours moyen pondéré des volumes sur deux ans, soit 2,57 €, la capitalisation est de 4.112 K€.

Sur la base du cours moyen pondéré des volumes sur un an, soit 2,87 €, la capitalisation est de 4.592 K€.

Sur la base du cours moyen pondéré des volumes sur six mois, soit 1,28 €, la capitalisation est de 2.048 K€.

Statistiques boursières sur trois ans calculées sur la base des données Euronext

	Plus haut €	Plus bas €	CMPV (*) €	Nombre de jours de cotation de la période	Volume moyen de la période	Volumes cumulés	Rotation du capital	Prix offert €	Prime/décote %
Derniers cours au 2 décembre 2011	2,52	2,52	2,52	1	1	1	0,00%	1,51	-40,08%
Sur 3 mois	2,52	2,52	2,52	1	1	1	0,00%	1,51	-40,08%
Sur 6 mois	2,52	1,25	1,28	2	23	46	0,00%	1,51	18,19%
Sur 9 mois	9,80	1,25	7,80	6	288	1 727	0,11%	1,51	-80,63%
Sur 1 an	9,80	1,25	2,87	18	536	9 644	0,60%	1,51	-47,31%
Sur 2 ans	9,80	0,44	2,57	29	395	11 457	0,72%	1,51	-41,25%
Sur 3 ans	9,80	0,44	2,39	44	316	13 917	0,87%	1,51	-36,86%
(*) cours moyen pondéré des volumes									

Source NYSE Euronext

Le prix d'offre de 1,51 € n'offre pas de prime sur les cours moyens pondérés sauf sur la période des 6 derniers mois.

L'extrême faiblesse des volumes d'échanges rend inopérante cette analyse des primes sur cours moyens pondérés.

3.3.1.8 Méthode des primes sur cours moyen pondéré observée lors de l'acquisition de sociétés à activité restreinte.

Pour la raison indiquée ci dessus (faiblesse des volumes échangés sur le titre), cette méthode est impossible à appliquer.

3.3.2 Méthodes d'évaluation retenues

3.3.2.1 Méthode des primes ANC/ANR* observées lors de l'acquisition de sociétés à activité restreinte

Sur la base de 1,51 € par action FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT et des 1.600.000 actions composant le capital social, la valeur pour 100 % du capital de FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT ressort à 2.416.000 €.

Cette valeur fait ressortir une prime de 1.404 K€ soit 0,878 € par action :

Actif net/ANR par action (au 31 janvier 2012) : 0,632 €
 Valorisation au prix de 1,51 €
 Prime offerte en € par action : 1,510 - 0,632 = 0,878 €
 Prime offerte en K€ pour 100 % de la société : 1.404 K€
 Prime offerte en % : 138,77 %

	Au 31 décembre 2010	Au 31 décembre 2011	Au 31 janvier 2012
Valorisation au prix de 1,51 €	2 416 000	2 416 000	2 416 000
Actif net comptable* par action en €	0,632	0,627	0,632
Actif net comptable* en €	1 010 640	1 002 914	1 011 850
Prime offerte en €	1 405 360	1 413 086	1 404 150
Prime offerte en %	139,06%	140,90%	138,77%

(*) dans le cas d'espèce, il n'existe aucun actif "réévaluable" donc actif net réévalué (ANR) = Actif net comptable (ANC)

Source : société

Nous avons identifié un certain nombre de transactions comparables portant sur des sociétés à activité restreinte acquises, notamment par des actionnaires souhaitant s'en servir pour développer une activité immobilière avec statut SIIC nécessitant une cotation en bourse.

Cible	initiateur	date	ANR par action €	Prix de l'offre €	Prime sur ANR €	Prime sur ANR K€	Prime sur ANR %
MB Retail Europe	Eurasia Groupe	Janv-12	négatif	0,01	ns	988	ns
FIPP	Acanthe	Juil -11	1,32	13,72	12,4	1 347	938,18%
Foncière 7 investissement	MSREF VI SPIRIT	mai-08	5,15	6,30	1,15	1 839	22,33%
Aldeta	SIHMP	févr-08	6,77	9,98	3,21	3 231	47,42%
Foncière Volta	SCBSM	sept-07	2,45	6,15	3,70	1 759	151,02%
Orosdi Back	CEREP	juil-07	64,87	159,07	94,20	5 499	145,21%
Cie française des établissements Gaillard	Foncière saint Honoré	janv-07	412,40	435,24	22,84	1 092	5,54%
Chaîne et Trame	Meyer Bergman Retail	nov-06	0,40	1,50	1,10	1 526	275,00%
IPBM	Sophia GE	Aout 2006	21,09	23,01	1,92	4 142	9,10%
Tanyinh	Unibail	Aout 2006	0,98	2,35	1,37	4 521	139,80%
Sofco	Gecina	Aout 2006	1,18	2,60	1,42	1 714	120,34%
Franco Belge de participations	Restaura	juin-06	97,35	148,63	51,28	1 629	52,68%
La Soie	Foncière des régions	janv-06	51,10	68,70	17,60	2 959	34,44%
Docks Lyonnais	Artémis beteiligungs g	déc-05	49,90	53,55	3,65	4 069	7,31%
Tanneries de France	Atland	déc-05	46,18	50,53	4,35	475	9,42%
Mine de la lucette	MSREF Grillet	juin-05	20,51	21,00	0,49	759	2,39%
Empain Graham	Orion	juil-05	négatif	11,25	ns	ns	ns
Ateliers et constructions du nord de la France	Immobilier Bingen	avr-05	103,34	106,40	3,06	2 934	2,96%
Foncière des murs	Foncière des régions	janv-05	53,63	55,77	2,14	552	3,99%
Imaffine	SNC ATI	Dec 2004	32,94	38,08	5,14	1 984	15,60%
Moyenne						2 263	110%

Source : Notes d'informations AMF des sociétés cibles citées

Comme déjà indiqué, le rachat d'une société cotée à activité restreinte est souvent considéré comme l'alternative à une procédure d'introduction en bourse avec les coûts, les délais et les risques que cette dernière est susceptible d'induire. On a constaté jusqu'en 2008 une tendance à la hausse des primes payées du fait du déséquilibre entre acheteurs, plus actifs depuis la mise en place du statut SIIC et les vendeurs qui sont relativement rares, les sociétés cotées à activité restreinte étant peu nombreuses.

Selon ce tableau, les primes sur ANR en valeur absolue s'étagent entre 0,475 M€ et 5,5 M€ pour une moyenne de 2,3 M€. Dans le cas de FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT, le niveau de la prime apparaît en dessous de cette moyenne et relativement modéré puisqu'il s'établit à 1,404 M€.

Toutefois, il convient de souligner les points suivants :

1/ chaque prime résulte de négociations au cas par cas entre les initiateurs et les cédants et il n'est pas possible de déduire de ces informations un montant "normatif" de la prime.

2/ Au regard de ce que représente cette prime (à savoir la valorisation du coût d'une IPO sur Euronext et le risque de non réalisation d'une telle opération : risque de placement) le montant de 1,404 M€ semble correspondre à une évaluation plutôt large des coûts fixes et variables d'une telle opération.

3/ La période d'inflation du prix des sociétés cotées à activité restreinte entre 2005 et 2007, consécutive à l'adoption du régime SIIC, semble s'être calmée. Si la situation de marché reste marquée par une certaine rareté des sociétés à activité restreinte disponibles à la vente, il y a une forte réduction du nombre des acheteurs de ce type candidats au régime SIIC.....

4/ Enfin, il est utile de comparer la prime sur FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT en mai 2008 et celle qui ressort de l'offre en cours : elle est passée de 1.839 K€ à 1.404 K€ soit une érosion de 23 % qui est cohérente avec nos commentaires ci-dessus.

3.3.2.2 Référence à l'acquisition réalisée le 24 février 2012 (Valeur de transaction)

Le Cédant qui détenait 1.575.678 actions de la Société correspondant à 98,48 % du capital et des droits de vote de la Société a vendu l'intégralité de ses titres pour un prix global, forfaitaire et définitif de deux millions trois cent soixante dix-neuf mille deux cent soixante treize euros et soixante dix-huit centimes (2.379.273,78 €) pour l'ensemble des Actions, soit un prix par Action de un euro et cinquante et un centimes (1,51 €).

Le prix proposé par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre qui est de 1,51 € par action FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT, est identique à celui payé par INGEFIN pour l'acquisition des 1.575.678 actions détenues par le cédant.

Ce prix d'offre est équivalent au prix de transaction, pour le solde du capital non contrôlé à savoir 24.322 actions soit 1,52 % du capital de la société.

3.3.2.3 Référence à l'OPAS réalisée en mai 2008 (Valeur de transaction)

Comme indiqué ci dessus (cf. point 4 du § 3.3.2.1), il y a une érosion de 23 % de la prime en valeur absolue qui peut se justifier par les contraintes nouvelles de détention imposées par le régime SIIC depuis 2008 laquelle a entraîné une certaine déflation des primes d'acquisition sur les sociétés à activité restreinte.

De plus, Il y a eu, depuis l' OPAS de mai 2008, la distribution d'un dividende exceptionnel de 4.928.000 €, soit 3,08 € par action, et un remboursement de capital pour 2.080 K€ soit 1,30 € par action.

Le prix d'offre de mai 2008 était de 6,30 € offrant une prime sur ANR/ANC (5,15 €) de 22,33 %. En ajustant de cette distribution et du remboursement de capital, le prix d'offre de mai 2008 devient 1,92 € pour un ANR de 0,78 € soit une prime offerte de 146,1 %.

Aujourd'hui le prix d'offre de 1,51 € offre une prime, comparable, de 138,77 %.

3.4 Synthèse des évaluations

Référence	Prix (€)	Prix de l'offre (€)	Prime en %
Prix du changement de contrôle de la société le 24 février 2012	1,51	1,51	0,00%
Référence	Anr (K€)	Prix de l'offre (K€)	Prime en %
ANR au 31 janvier 2012	1 012	2 416	138,77%
OPAS mai 2008	8 240	10 080	22,33%
Référence	Anr par action	Prix de l'offre (K€)	Prime en %
OPAS mai 2008 en données ajustées	0,78	1,92	146,2%

Source : ARKEON Finance

Le prix d'offre de 1,51€ par action, identique au prix de transaction pour la prise de contrôle de 98,48% de la société, valorise FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT à 2.416 K€.

La prime offerte de 1.404,15 K€ sur l'actif net comptable (lequel est, en l'occurrence, égal à l'actif net réévalué) au 31/01/2012 se situe dans la norme observée sur des opérations de même nature. Son niveau en valeur absolue (1.404 K€) nous semble ainsi refléter une juste valorisation de la prime qu'il est usuel de pratiquer dans les opérations de rachat de sociétés à activité restreinte en vue de bénéficier éventuellement de leur statut de sociétés cotées sur le marché Euronext.

4. AVIS MOTIVE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE FONCIERE 7 INVESTISSEMENT

Conformément aux dispositions de l'article 231-19 du règlement général de l'AMF, le conseil d'administration de la Société s'est réuni le 21 mars 2012 sous la présidence de Monsieur Nicolas Boucheron en sa qualité de Président Directeur Général afin notamment d'examiner le projet d'Offre et de rendre un avis motivé sur l'intérêt qu'elle présente ainsi que ses conséquences sur la Société et ses actionnaires.

Tous les administrateurs étaient présents ou représentés.

Après avoir préalablement pris connaissance :

- Des éléments d'information contenus dans le projet de note d'information de la société INGEFIN ;
- Du projet de communiqué de presse commun des sociétés INGEFIN et FONCIERE 7 INVESTISSEMENT établi en application des dispositions de l'article 231-16 du Règlement général de l'AMF ;
- Des caractéristiques du projet d'Offre.

Après avoir pris acte :

- de l'engagement de la société INGEFIN de ne pas demander le retrait de la cote des actions de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT,
- du fait que le prix unitaire par action proposé aux minoritaires est identique au prix d'acquisition par la société INGEFIN des actions de la société MSREF VI Spirit S.à.r.l, soit 1,51 euro,
- qu'il n'y a pas d'autres titres que des actions ordinaires ayant un droit de vote,
- qu'il n'y a aucun produit financier complexe,
- qu'il n'y a pas lieu de mandater un expert indépendant pour les raisons suivantes :

L'Autorité des Marchés Financiers (l'« **AMF** ») a précisé (Rapport AMF 2007, p.119 et Rapport AMF 2010, p.155) que la société visée peut ne pas mandater d'expert indépendant lorsqu'elle fait l'objet d'une offre publique d'acquisition répondant aux critères suivants :

- offre déposée à titre obligatoire à la suite d'une transaction portant sur un bloc acquis auprès d'une personne qui détenait préalablement la majorité des droits de vote de la société,
- offre libellée à un prix au moins égal à celui de la transaction précitée,
- engagement de l'initiateur de ne pas mettre en œuvre de retrait obligatoire à l'issue de l'offre.

L'Offre répondant aux trois critères il n'y a donc pas lieu de mandater d'expert indépendant.

L'objectif de l'expertise indépendante qui est de délivrer une attestation concluant sur le caractère équitable ou non du prix, de la parité ou des conditions financières de l'offre publique ou de l'opération concernée (Art. 2 II. 9) (Instruction AMF n°2006-08 du 25 juillet 2006), est sans objet dans la présente Offre eu égard à sa réalisation *de facto* et ce, compte tenu de la prime élevée offerte par l'Initiateur soit :

- prix offert : 1,51 euro
- valeur mathématique intrinsèque : 0,632
- prime : 138,77%

Le prix offert n'offre pas de prime sur les cours moyens pondérés sauf sur la période des 6 derniers mois (+18.19%). Mais l'extrême faiblesse des volumes d'échanges rend inopérante l'analyse des primes sur cours moyens pondérés.

Le Conseil constate que :

- le prix d'offre de 1,51 euro par action offre ainsi des primes par rapport à la valeur mathématique intrinsèque de 138.77%.
- que le prix d'offre de 1,51 euro par action est identique à celui auquel la société MSREF VI Spirit S.à.r.l, détenant 98,48 % du capital de la société, a accepté de céder ses actions à la société INGEFIN.
- ainsi la présente Offre est dans l'intérêt des actionnaires minoritaires en ce qu'elle représente pour ceux-ci une opportunité de bénéficier d'une liquidité immédiate dans des conditions financières attrayantes, compte tenu des perspectives incertaines et alors que la liquidité sur les actions de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT était très réduite depuis plusieurs années.

Compte tenu de ces éléments et de l'opportunité qu'elle présente ainsi que du caractère équitable du prix proposé pour les actionnaires, le conseil d'administration estime que le projet d'Offre correspond à l'intérêt de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT et de ses actionnaires.

En conséquence, le Conseil de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT décide d'approuver, à l'unanimité des membres présents, le projet d'offre ainsi que le projet de note d'information commune et de communiqué y afférent.

Le Conseil décide, à l'unanimité des membres présents, d'émettre un avis favorable à l'Offre et de recommander aux actionnaires de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT d'apporter leurs actions à l'Offre de la société INGEFIN eu égard à l'opportunité qu'elle représente de bénéficier d'une liquidité immédiate dans des conditions jugées équitables.

Le conseil d'administration autorise le Directeur Général de la société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT et lui donne tous pouvoirs en vue de finaliser et signer le projet de note d'information conjointe, ainsi que tout autre document qui serait nécessaire dans le cadre de l'Offre, et notamment le document « Autres Informations » relatif à la Société et plus généralement prendre toutes dispositions et toutes mesures et faire tout le nécessaire en vue de mener à bonne fin l'Offre.

5. INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE FONCIERE 7 INVESTISSEMENT

5.1 Composition des organes sociaux et de direction après l'Offre

Le 24 février 2012, date de prise de contrôle par la société INGEFIN, le conseil d'administration de la Société a été modifié pour prendre en compte de changement d'actionnariat. A cette date, Messieurs Nicolas Boucheron, Alain Duménil, Patrick Engler et Messieurs Richard Lonsdale-Hands ont été coopté par le conseil d'administration en remplacement de Messieurs Mathieu Demontoy, Yves-Emilien Pamart, José Alfonso Munk Alba et Henri-Martin Horn, démissionnaires. Monsieur José Alfonso Munk Alba ayant démissionné de son mandat d'administrateur, cette démission a mis fin à son mandat de Président Directeur Général de la Société et Monsieur Nicolas Boucheron a été nommé en remplacement.

(cf. 1.2.2)

L'Initiateur se réserve toutefois la possibilité de demander la désignation d'administrateurs supplémentaires à l'occasion de prochaines assemblées générales des actionnaires de FONCIERE 7 INVESTISSEMENT.

5.2 Autres informations relatives à la gouvernance

5.2.1 Structure du capital de la Société

A la date de la présente note conjointe, le capital de la Société s'élève à 1.120.000 euros, divisé en 1.600.000 actions ordinaires de 0,70 euro de valeur nominale.

5.2.2 Droit de vote double

Néant

5.2.3 Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions – Conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'Article L.233-11 du Code de Commerce

Néant

5.2.4 Participations directes et 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

La Société n'a pas connaissance à la date de la présente note conjointe d'autres actionnaires que ceux indiqués dans le tableau du § 1.1.1

5.2.5 Détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci

Il n'existe pas de titres comportant des droits de contrôle spéciaux et donc par conséquent de détenteurs d'actions comportant des droits de contrôle spéciaux.

5.2.6 Mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionnariat du personnel quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant

5.2.7 Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance pouvant entraîner des restrictions sur le transfert d'actions ou à l'exercice des droits de vote

La Société n'a connaissance d'aucun accord entre actionnaires susceptible d'entraîner des restrictions sur le transfert d'actions de la Société ou à l'exercice des droits de vote.

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

Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration

1 - Sauf dérogations légales, la Société est administrée par un Conseil d'administration de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus.

2 - 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.

3 - Chaque administrateur doit être, pendant toute la durée de ses fonctions, propriétaire d'au moins **UNE (1)** action.

4 - 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.

5 - 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. Si cette proportion est dépassée, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice au cours duquel le dépassement aura lieu.

6 - Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Les administrateurs personnes morales doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était administrateur en son nom propre, le tout sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale administrateur met fin au mandat de son représentant permanent, elle doit notifier sans délai à la Société, par lettre recommandée, sa décision ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

7 - 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. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis restent cependant valables.

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.

8 - Les administrateurs personnes physiques ne peuvent exercer simultanément dans plus de cinq conseils d'administration ou de surveillance de sociétés anonymes ayant leur siège en France métropolitaine, sauf les exceptions prévues par la loi.

9 - Un salarié de la Société ne peut être nommé administrateur que si son contrat correspond à un emploi effectif. Il ne perd pas le bénéfice de ce contrat de travail. Le nombre des administrateurs liés à la Société par un contrat de travail ne peut dépasser le tiers des administrateurs en fonction.

Règles applicables à la modification des statuts

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.

Elle ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le tiers et, sur deuxième convocation, le quart des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée. Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés, y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

5.2.9 Pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier en matière d'émission ou de rachat d'actions

Néant

5.2.10 Accords conclus par la Société modifiés ou prenant fin en cas de changement de contrôle

Néant

5.2.11 Accords prévoyant des indemnités pour les mandataires sociaux ou les salariés, en cas de démission, de licenciement sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Néant

6. MODALITES DE MISE A DISPOSITION DES INFORMATIONS RELATIVES A L'INITIATEUR ET A LA SOCIETE VISEE

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, les informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur et de la société visée seront déposées auprès de l'AMF au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre. Ces informations qui feront l'objet d'un document d'information spécifique établi par l'Initiateur et par la société visée, seront disponibles sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org), et pourront être obtenues sans frais auprès de :

- ARKEON Finance, 27 rue de Berri, 75008 Paris, présentateur,
- INGEFIN, 18, avenue Delleur, Watermael-Boitsfort – 1170 Bruxelles (Belgique),
- FONCIERE 7 INVESTISSEMENT, 2, rue de Bassano, 75116 Paris.

7. PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

7.1 Pour l'Initiateur

« A notre connaissance, les données du présent projet de note d'information sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Monsieur Alain DUMENIL
Administrateur délégué

7.2 Pour la société visée

« A notre connaissance, les données du présent projet de note d'information sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Monsieur Nicolas Boucheron
Président Directeur Général

7.3 Pour l'établissement présentateur de l'Offre

« Conformément à l'article 231-18 du règlement général de l'AMF, ARKEON Finance, établissement présentateur de l'Offre, atteste qu'à sa connaissance, la présentation de l'Offre qu'elle a examinée sur la base des informations communiquées par l'Initiateur et les éléments d'appréciation du prix proposé sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Monsieur Cédric Pouzet
Directeur général adjoint
ARKEON Finance

8. PERSONNE EN CHARGE DES RELATIONS AVEC LES INVESTISSEURS

Nicolas BOUCHERON
Président Directeur Général de FONCIERE 7 INVESTISSEMENT
Tél : 01 56 52 45 00