

FONCIERE 7 INVESTISSEMENT
RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Période du 1^{er} mai 2008 au 31 octobre 2008

Sommaire

Rapport d'activité du premier semestre clos le 31 octobre 2008	3
Période du 1^{er} mai 2008 au 31 octobre 2008	5
Bilan	5
Compte de résultat	7
Tableau des flux de trésorerie	9
Tableau de variation des capitaux propres	10
Tableau de variation des provisions	10
Annexe aux comptes semestriels	11
Déclaration de la personne physique qui assume la responsabilité des comptes et des rapports	13
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes semestriels	14

RAPPORT D'ACTIVITE DU PREMIER SEMESTRE CLOS LE 31 OCTOBRE 2008

1. Description de l'activité au cours du semestre écoulé et commentaires sur les données chiffrées du premier semestre

En l'absence de projet d'investissement, FONCIERE 7 INVESTISSEMENT n'a procédé à aucune acquisition immobilière sur le semestre. Dès lors, elle n'a dégagé aucun chiffre d'affaires.

Le résultat d'exploitation reflète les charges engagées sur la période, essentiellement des honoraires liés au fonctionnement de FONCIERE 7 INVESTISSEMENT.

Le résultat financier correspond au produit du placement de la trésorerie excédentaire jusqu'à la mise en paiement fin octobre 2008 des dividendes et du remboursement d'une partie du capital.

2. Evènements importants survenus au cours du semestre écoulé

5 juin 2008 : clôture de l'offre publique d'achat simplifiée initiée par MSREF VI SPIRIT Sàrl au cours de laquelle MSREF VI SPIRIT Sàrl a acquis 124.352 actions FONCIERE 7 INVESTISSEMENT. Cette offre publique d'achat simplifiée avait été lancée consécutivement à l'acquisition le 13 mars 2008 de blocs de contrôle représentant ensemble 90,70% du capital et des droits de vote de la Société.

15 septembre 2008 : l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société a approuvé, notamment, les résolutions suivantes :

- Examen et approbation des comptes et opérations de l'exercice clos au 30 avril 2008,
- Affectation du résultat et fixation du montant des dividendes,
- Approbation des conventions règlementées,
- Démission d'un Commissaire aux comptes titulaire et nomination d'un nouveau Commissaire aux comptes titulaire en remplacement,
- Démission d'un Commissaire aux comptes suppléant et nomination d'un nouveau Commissaire aux comptes suppléant en remplacement,
- Réduction de capital non motivée par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des actions de la Société et modification corrélative des statuts,
- Modification des dates d'ouverture et de clôture de l'exercice social de la Société et modification corrélative des statuts.

21 octobre 2008 : le Conseil d'Administration de la Société, statuant sur la constatation de la réduction de capital approuvée par l'AGM du 15 septembre 2008 et sur la mise en distribution des dividendes approuvés lors de cette même AGM, a notamment constaté la réalisation définitive de la réduction de capital de la Société pour un montant total de 2.080 K€, par voie de réduction de la valeur nominale des actions de la Société de 2€ chacune à 0,70€ chacune et de remboursement de 1,30€ par action. Le capital social de la Société a ainsi été ramené d'un montant de 3.200 K€ à un montant de 1.120 K€ à compter du 21 octobre 2008.

28 octobre 2008 : Mise en paiement des dividendes (pour un montant total de 4.928 K€) et du remboursement d'une partie du capital de la Société (pour un montant total de 2.080 K€).

3. Description de l'évolution prévisible de l'activité de la société pendant l'exercice

La société n'étant engagée dans aucun projet d'investissement à ce jour, l'exercice clos le 31 décembre 2008 ne devrait enregistrer aucun chiffre d'affaires.

4. Principaux risques et incertitudes envisagés pour le deuxième semestre

En l'absence d'investissement immobilier envisagé d'ici la clôture de l'exercice, le patrimoine de la Société au 31 décembre 2008 correspondra au montant de sa trésorerie.

Sur ces bases, aucune incertitude ne pèse sur l'évaluation du patrimoine de la Société.

BILAN ACTIF
(en milliers d'euros)

	31 octobre 2008 <i>6 mois</i>			30 avril 2008 <i>12 mois</i>
	Brut	Amort/dépré	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, logiciels				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	0,6		0,6	0,6
	0,6		0,6	0,6
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en – cours				
Matières premières				
En – cours de production de biens				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés				
Créances				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	53,1		53,1	472,5
Capital souscrit – appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	1 194,5		1 194,5	8 453,1
Charges constatées d'avance	4,8		4,8	
	1 252,4		1 252,4	8 925,6
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes remboursement des obligations				
Ecart de conversion Actif				
TOTAL GENERAL	1 253,0		1 253,0	8 926,2

BILAN PASSIF
(en milliers d'euros)

	31 octobre 2008 <i>6 mois</i>	30 avril 2008 <i>12 mois</i>
	Net	Net
CAPITAUX PROPRES		
Capital (dont versé)	1 120,0	3 200,0
Primes d'émission, de fusion, d'apport		2 975,0
Ecarts de réévaluation		
Ecarts d'équivalence		
Réserves :		
- Réserve légale	77,3	77,3
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves	188,9	2 141,9
Report à nouveau	- 185,1	- 570,1
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	- 39,0	384,9
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	1 162,1	8 209,1
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	52,1	
Provisions pour charges		
	52,1	
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunt et dettes auprès d'établissement de crédit (2)	0,1	
Emprunts et dettes financières (3)		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Fournisseurs et comptes rattachés	32,2	49,0
Dettes fiscales et sociales	6,5	227,2
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		440,9
Instrument de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)		
	38,8	717,1
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	1 253,0	8 926,2
<i>(1) Dont à plus d'un an</i>		
<i>(1) Dont à moins d'un an</i>	38,8	717,1
<i>(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque</i>		
<i>(3) Dont emprunts participatifs</i>		

COMPTE DE RESULTAT
(en milliers d'euros)

	31 octobre 2008 <i>6 mois</i>	30 avril 2008 <i>12 mois</i>	31 octobre 2007 <i>6 mois</i>
Chiffre d'affaires			12 500
Achats consommés			- 5 160
Autres achats et charges externes	- 99,9	- 161,4	- 3 073
Impôts et taxes		- 35,4	- 206
Charges de personnel			- 2 271
Amortissements, dépréciations et provisions nettes	- 52,1		220
Autres produits et charges d'exploitation			- 361
Résultat opérationnel courant	- 152,0	- 196,8	1 649
Résultats sur cessions et dépréciation d'actifs			
Autres produits et charges opérationnels non courants			4
Résultat opérationnel	- 152,0	- 196,8	1 653
Coût de l'endettement financier brut			- 244
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	119,6		117
Résultat des entreprises associées			43
Résultat des activités poursuivies avant impôt	- 32,5	- 196,8	1 569
Résultat net des activités abandonnées	0	809,0	0
Impôts sur les sociétés	- 6,5	- 227,2	- 736
Résultat net	- 39,0	384,9	833
Dont part revenant au groupe			825
Dont part revenant aux minoritaires			8
Résultat par action	- 0,0243 €	0,2406 €	0,5206 €

Remarques

Suite à l'apport / cession de l'intégralité de son activité industrielle et commerciale 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 de l'exercice clos le 30 avril 2008 et du semestre clos le 31 octobre 2008, conformément à l'article L.233-16 du Code de commerce.

Le compte de résultat du semestre clos le 31 octobre 2007 reflète les activités de conception, fabrication et distribution de matériels de décorations lumineuses et d'illuminations festives que la Société exerçait avec ses filiales. Il s'agit de données consolidées.

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	31/10/2008 <i>6 mois</i>	30/04/2008 <i>12 mois</i>
Résultat net	-39,0	384,9
Elimination des charges et produits calculés		
Amortissements		
Provisions/Dépréciation	-52,1	
Plus value d'apport Crédit Bail Immobilier		809,0
Coût de l'endettement net		
IS différé		
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (I)	13,1	-424,1
Variation des créances clients		
Variation des autres créances (yc dépôt de garantie et CCA)	-414,6	473,1
Variation des dettes fournisseurs	-16,8	49,0
Variation des autres dettes (yc dettes fiscales et sociales)	-661,5	668,1
VARIATION DU BFR D'EXPLOITATION (II)	-263,7	244,0
FLUX DE TRESORERIE D'EXPLOITATION (I) + (II) = (III)	-250,6	-180,1
Décaissements sur acquisitions		
Encaissement soulte sur apport partiel d'actif à Groupe LCX		733,2
Encaissement sur cession des titres Groupe LCX		7 900,0
FLUX DE TRESORERIE SUR INVESTISSEMENTS (IV)	0,0	8 633,2
Dividendes versés	-4 928,0	
Augmentation de capital		
Réduction de capital	-2 080,0	
Souscription d'emprunt		
Remboursement d'emprunt		
FLUX DE TRESORERIE SUR OPERATIONS FINANCIERES (V)	-7 008,0	0,0
TOTAL DES FLUX DE TRESORERIE (III)+ (IV) + (V)	-7 258,6	8 453,1
Trésorerie nette à la clôture (A)	1 194,5	8 453,1
Trésorerie nette à l'ouverture (B)	8 453,1	0,0
VARIATION DE TRESORERIE (A) - (B)	-7 258,6	8 453,1

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Réserves légales	Autres réserves	RAN	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
Capitaux propres au 30 avril 2007	3 200,0	2 975,0	77,3	2 141,9	-1 231,3	661,3	7 824,2
Augmentation de capital							
Réduction de capital							
Résultat de l'exercice						384,9	384,9
Encaissement sur cession des titres Groupe LCX					661,3	-661,3	0,0
Dividendes versés							
Autres variations							
Capitaux propres au 30 avril 2008	3 200,0	2 975,0	77,3	2 141,9	-570,0	384,9	8 209,1
Augmentation de capital							
Réduction de capital	-2 080,0						-2 080,0
Résultat de l'exercice			0,0			-39,0	-39,0
Affectation du résultat					384,9	-384,9	0,0
Dividendes versés		-2 975,0		-1 953,0			-4 928,0
Autres variations							
Capitaux propres au 31 octobre 2008	1 120,0	0,0	77,3	188,9	-185,1	-39,0	1 162,1

TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS

(en milliers d'euros)	Solde au 1/5/08	Augmentation	Diminution	Solde au 31/10/08
Provisions				
Provisions pour litiges				
Provisions pour pertes de change				
Autres provisions pour risques		52,1		52,1
Provisions pour charges				
Total provisions pour risques et charges	0	52,1	0	52,1
Provisions sur immobilisations				
Provisions pour titres de participation				
Provisions clients				
Provisions sur autres créances				
Total provisions pour dépréciation	0	0	0	0

ANNEXE AUX COMPTES SEMESTRIELS

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 MSREF VI Spirit Sàrl.

Le total du bilan avant répartition du semestre clos le 31 octobre 2008 est de 1.253 K€. Le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, présente une perte de 39 K€.

Ces comptes semestriels ont été arrêtés le 19 décembre 2008.

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.

2- Principes, règles et méthodes comptables

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.

La période a une durée de 6 mois allant du 1er mai 2008 au 31 octobre 2008. Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués selon la méthode des coûts historiques. Les notes ou tableaux ci - après font partie intégrante des comptes semestriels.

Les principales méthodes comptables utilisées sont identiques à celles utilisées pour l'arrêté des comptes annuels et sont les suivantes :

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.

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.

3- Notes sur le Bilan

Créances

Les autres créances sont essentiellement composées du reliquat de crédit de TVA à recevoir de LCX Leblanc, d'un compte fournisseur débiteur pour 1 K€ et de TVA déductible pour le solde.

Disponibilités

Les disponibilités diminuent essentiellement suite à la distribution de dividendes (4.928 K€) et au remboursement d'une partie du capital (2.080 K€).

Dettes

Les dettes d'exploitation enregistrent des factures non parvenues d'honoraires (28,5 K€).

Provisions pour risques et charges

Une provision pour risques a été enregistrée sur la période à hauteur de 52,1 K€. Elle est destinée à couvrir le risque de non recouvrement de la TVA déduite ainsi que le risque de remboursement du crédit de TVA encaissé par la Société depuis son changement d'activité.

4- Notes sur le Compte de résultat

Le compte de résultat consolidé de la période du 1er mai au 31 octobre 2007 est présenté afin de se conformer au règlement général de l'AMF article 222-5. Néanmoins, il ne présente aucun critère de comparabilité avec le semestre écoulé. En effet, nous rappelons que la précédente activité consistant en la conception, la fabrication et la distribution de matériels de décorations lumineuses et d'illuminations festives a été cédée le 13 mars 2008 avec effet rétroactif au 1er mai 2007 au profit du groupe LCX.

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

Le résultat financier correspond au produit du placement de la trésorerie excédentaire jusqu'à la distribution de dividendes et au remboursement d'une partie du capital mis en paiement fin octobre 2008.

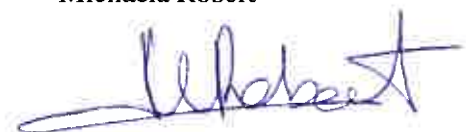
5- Engagements hors bilan

Néant.

DECLARATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE QUI ASSUME LA RESPONSABILITE DES COMPTES ET DES RAPPORTS

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les 6 premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les mois restants jusqu'à la clôture de l'exercice.

Paris, le 22 décembre 2008
Michaela Robert



RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SEMESTRIELS

GILLES BECK

ERNST & YOUNG Audit

Foncière 7 Investissement

Période du 1^{er} mai au 31 octobre 2008

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

GILLES BECK
84, avenue de la République
94300 Vincennes

ERNST & YOUNG Audit
Faubourg de l'Arche
11, allée de l'Arche
92037 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Paris

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Foncière 7 Investissement

Période du 1^{er} mai au 31 octobre 2008

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales et en application des articles L. 232-7 du Code de commerce et L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels de la société Foncière 7 Investissement, relatifs à la période du 1^{er} mai au 31 octobre 2008, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

1. Conclusion sur les comptes

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

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard des règles et principes comptables français, la régularité et la sincérité des comptes semestriels et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de la société.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 4 page 11 de l'annexe qui expose que le compte de résultat de la période du 1^{er} mai au 31 octobre 2007 ne présente aucun critère de comparabilité avec le semestre écoulé, la précédente activité ayant été cédée le 13 mars 2008 avec effet rétroactif au 1^{er} mai 2007 au profit du groupe LCX.

2. Vérification spécifique

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

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

Vincennes et Paris-La Défense, le 22 décembre 2008

Les Commissaires aux Comptes

Gilles BECK



ERNST & YOUNG Audit



Marie-Henriette Joud