

**FONCIERE 7 INVESTISSEMENT**  
**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 30 juin 2011

## Sommaire

<b>Rapport d'activité du premier semestre clos le 30 juin 2011 .....</b>	<b>3</b>
<b>Période du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 30 juin 2011.....</b>	<b>4</b>
Bilan .....	4
Compte de résultat .....	6
Tableau des flux de trésorerie .....	7
Tableau de variation des capitaux propres .....	8
Tableau de variation des provisions .....	8
Annexe aux comptes semestriels .....	9
<b>Déclaration de la personne physique qui assume la responsabilité des comptes et des rapports .....</b>	<b>13</b>
<b>Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes semestriels .....</b>	<b>14</b>

## **RAPPORT D'ACTIVITE DU PREMIER SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2011**

### **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 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.

### **2. Evènements importants survenus au cours du semestre écoulé**

**17 mai 2011** : l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires de la Société a approuvé les résolutions portant sur l'ordre du jour suivant :

- Rapport de gestion du Conseil d'administration et rapport sur les comptes annuels des Commissaires aux Comptes ;
- Examen et approbation des comptes et opérations de l'exercice clos au 31 décembre 2010 ;
- Quitus aux administrateurs ;
- Affectation du résultat ;
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce ;
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

### **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 2011 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 2011 correspondra au montant de sa trésorerie.

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

**BILAN ACTIF**  
(en euros)

	30 juin 2011		31 décembre 2010	
	Brut	Amort/dépré <i>6 mois</i>	Net	Net <i>12 mois</i>
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
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				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	600		600	600
	<b>600</b>		<b>600</b>	<b>600</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en – cours</b>				
Matières premières				
En – cours de production de biens				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Avances et acomptes versés</b>				
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	23 264		23 264	17 719
Capital souscrit – appelé, non versé				
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
<b>Disponibilités</b>	1 075 705		1 075 705	1 125 302
Charges constatées d'avance	1 800		1 800	
	<b>1 100 769</b>		<b>1 100 769</b>	<b>1 143 021</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes remboursement des obligations				
Ecart de conversion Actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 101 369</b>		<b>1 101 369</b>	<b>1 143 621</b>

**BILAN PASSIF**  
(en euros)

	30 juin 2011	31 décembre 2010
	6 mois	12 mois
	Net	Net
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital (dont versé)	1 120 000	1 120 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecarts de réévaluation		
Ecarts d'équivalence		
Réserves :		
- Réserve légale	77 292	77 292
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves	188 977	188 977
Report à nouveau	- 375 629	- 307 339
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	- 29 267	- 68 290
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	<b>981 373</b>	<b>1 010 640</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques	84 035	79 035
Provisions pour charges		
	<b>84 035</b>	<b>79 035</b>
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunt et dettes auprès d'établissement de crédit (2)	26	26
Emprunts et dettes financières (3)		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Fournisseurs et comptes rattachés	35 935	53 920
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Instrument de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)		
	<b>35 961</b>	<b>53 946</b>
Ecart de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 101 369</b>	<b>1 143 621</b>
(1) Dont à plus d'un an		
(1) Dont à moins d'un an	35 935	53 920
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		

**COMPTE DE RESULTAT**  
(en euros)

	<b>30 juin 2011</b> <i>6 mois</i>	<b>31 décembre 2010</b> <i>12 mois</i>	<b>30 juin 2010</b> <i>6 mois</i>
Chiffre d'affaires			
Achats consommés			
Autres achats et charges externes	- 24 267	- 62 264	- 26 247
Impôts et taxes		- 61	- 50
Charges de personnel			
Amortissements, dépréciations et provisions nettes	- 5 000	- 10 516	- 5 061
Autres produits et charges d'exploitation			
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>- 29 267</b>	<b>- 72 841</b>	<b>- 31 358</b>
Résultats sur cessions et dépréciation d'actifs			
Autres produits et charges opérationnels non courants			
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>- 29 267</b>	<b>- 72 841</b>	<b>- 31 358</b>
Coût de l'endettement financier brut			
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		4 551	2 668
Autres intérêts et produits assimilés			
<b>Résultat des activités poursuivies</b>	<b>- 29 267</b>	<b>- 68 290</b>	<b>- 28 690</b>
<b>Résultat des activités abandonnées</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Impôts sur les sociétés	0	0	0
<b>Résultat net</b>	<b>- 29 267</b>	<b>- 68 290</b>	<b>- 28 690</b>
Dont part revenant au groupe			
Dont part revenant aux minoritaires			
<b>Résultat par action</b>	<b>- 0,0182 €</b>	<b>- 0,0427 €</b>	<b>- 0,0179 €</b>

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en €)	30/06/2011 <i>6 mois</i>	31/12/2010 <i>12 mois</i>
Résultat net	-29 267	-68 290
Elimination des charges et produits calculés		
Amortissements		
Provisions/Dépréciation	-5 000	-10 516
Plus value d'apport Crédit Bail Immobilier		
Coût de l'endettement net		
IS différé		
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (I)</b>	<b>-24 267</b>	<b>-57 774</b>
Variation des créances clients		
Variation des autres créances (yc dépôt de garantie et CCA)	7 345	-26 816
Variation des dettes fournisseurs	-17 985	23 516
Variation des autres dettes (yc dettes fiscales et sociales)		-100
<b>VARIATION DU BFR D'EXPLOITATION (II)</b>	<b>-25 330</b>	<b>50 232</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE D'EXPLOITATION (I) + (II) = (III)</b>	<b>-49 597</b>	<b>-7 542</b>
Décassements sur acquisitions		
Encaissement soulte sur apport partiel d'actif à Groupe LCX		
Encaissement sur cession des titres Groupe LCX		
<b>FLUX DE TRESORERIE SUR INVESTISSEMENTS (IV)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dividendes versés		
Augmentation de capital		
Réduction de capital		
Souscription d'emprunt		
Remboursement d'emprunt		
<b>FLUX DE TRESORERIE SUR OPERATIONS FINANCIERES (V)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES FLUX DE TRESORERIE (III) + (IV) + (V)</b>	<b>-49 597</b>	<b>-7 542</b>
Trésorerie nette à la clôture (A)	1 075 679	1 125 276
Trésorerie nette à l'ouverture (B)	1 125 276	1 132 818
<b>VARIATION DE TRESORERIE (A) - (B)</b>	<b>-49 597</b>	<b>-7 542</b>

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en C)	Capital	Primes	Réserves légalés	Autres réserves	RAN	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2009</b>	1 120 000	0	77 292	188 977	-240 488	-66 851	<b>1 078 930</b>
Augmentation de capital							0
Réduction de capital							-68 290
Résultat de l'exercice						-68 290	0
Affectation du résultat					-66 851	66 851	0
Dividendes versés							0
Autres variations							0
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2010</b>	1 120 000	0	77 292	188 977	-307 339	-68 290	<b>1 010 640</b>
Augmentation de capital							0
Réduction de capital							-29 267
Résultat de l'exercice						-29 267	0
Affectation du résultat					-68 290	68 290	0
Dividendes versés							0
Autres variations							0
<b>Capitaux propres au 30 juin 2011</b>	1 120 000	0	77 292	188 977	-375 629	-29 267	<b>981 373</b>

## TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS

(en C)	Solde au 1er janvier 2011	Augmentation	Diminution	Solde au 30 juin 2011
<b>Provisions</b>				
Provisions pour litiges				
Provisions pour pertes de change				
Autres provisions pour risques	79 035	5 000		84 035
Provisions pour charges				
<b>Total provisions pour risques et charges</b>	79 035	5 000	0	84 035
Provisions sur immobilisations				
Provisions pour titres de participation				
Provisions clients				
Provisions sur autres créances				
<b>Total provisions pour dépréciation</b>	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.

### **2- Faits caractéristiques du semestre**

Les comptes semestriels ont été arrêtés le 26 août 2011.

Le total du bilan avant répartition du semestre clos le 30 juin 2011 est de 1 101 369 €. Le compte de résultat du semestre présente une perte de 29 267 €.

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.

### **3- Principes, règles et méthodes comptables**

Les états financiers ont été établis en conformité avec :

- Le PCG 1999 approuvé par arrêté ministériel du 22 Juin 1999,
- la loi n° 83 353 du 30 Avril 1983,
- le décret 83 1020 du 29 Novembre 1983,
- les règlements comptables :
  - .2000-06 et 2003-07 sur les passifs,
  - .2002-10 sur l'amortissement et la dépréciation des actifs,
  - .2004-06 sur la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- permanence des méthodes,
- indépendance des exercices,
- continuité de l'activité.

La période a une durée de 6 mois allant du 1er janvier 2011 au 30 juin 2011. 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.

Valeurs Mobilières de Placement

Elles sont évaluées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque leur valeur d'inventaire est inférieure à leur valeur comptable.

Provisions pour risques et charges

Des provisions sont constituées lorsqu'il est probable ou certain que des obligations provoqueront des sorties de ressources au bénéfice de tiers sans contrepartie équivalente.

**4- Notes sur le Bilan**

Créances

Les autres créances sont composées de créances de TVA pour 21 190 € dont 5 708 € sont liées à des factures non parvenues et de fournisseurs débiteurs pour 2 074 € dont les prestations ont été rendues et réglées mais n'ont pas été encore facturées.

Etat des Créances et Dettes

	31/12/10	30/06/11	Ventilation au 30/06/11	
			A un an au plus	A plus d'un an
Clients et comptes rattachés				
Organismes sociaux et fiscaux	16 125	21 190	21 190	
Débiteurs divers	1 594	2 074	2 074	
<b>Total</b>	<b>17 719</b>	<b>23 264</b>	<b>23 264</b>	

Charges Constatées d'Avance

Les Charges Constatées d'Avance correspondent à des prestations réglées par la Société et dont la période d'exécution se poursuit au second semestre.

Capital

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

Provisions pour risques et charges

La provision pour risques enregistrée dans les comptes est destinée à couvrir, d'une part, le risque de non recouvrement de la TVA déduite et, d'autre part, le risque de reversement à l'Administration Fiscale des remboursements de crédits de TVA obtenus par la Société depuis son changement d'activité. Au 30 juin 2011, elle s'élève à 84 035 €.

Dettes

Les dettes d'exploitation enregistrent des factures non parvenues d'honoraires (35 935 €).

Etat des échéances des Dettes non Financières

	31/12/10	30/06/11	Ventilation au 30/06/11	
			A un an au plus	A plus d'un an
Fournisseurs et comptes rattachés	53 920	35 935	35 935	
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes				
Dettes fiscales et sociales				
- dont impôts sur les bénéfices				
- dont TVA				
- dont autres impôts et taxes				
Autres dettes				
<b>Total Dettes Non financières</b>	<b>53 920</b>	<b>35 935</b>	<b>35 935</b>	

Situation Fiscale Différée et Latente

	30/06/11
IMPOT SUR:	
Provisions réglementées	
Subventions d'investissement	
<b>TOTAL ACCROISSEMENTS</b>	0
IMPOT PAYE D'AVANCE SUR:	
Charges non déductibles temporairement (à déduire l'année suivante) :	
- Congés Payés	
- Autres	
A déduire ultérieurement : Provisions pour Risques non déductibles	84 035
<b>TOTAL ALLEGEMENTS</b>	84 035
<b>SITUATION FISCALE DIFFEREE NETTE</b>	84 035
IMPOT SUR:	
Plus values différées	
CREDIT A IMPUTER SUR:	
Amortissements réputés différés	
Déficits reportables	127 506
Moins values à long terme	
<b>SITUATION FISCALE LATENTE NETTE</b>	127 506

### **5- Notes sur le Compte de résultat**

#### Résultat d'exploitation

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

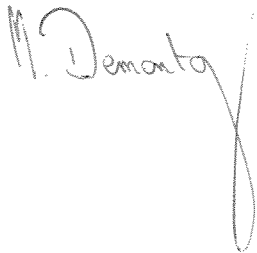
### **6- Engagements hors bilan**

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 26/08/11  
Le Président



## **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SEMESTRIELS**

SANDRINE FONTAINE

ERNST & YOUNG Audit

## **Foncière 7 Investissement**

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2011

Rapport des commissaires aux comptes  
sur l'information financière semestrielle

SANDRINE FONTAINE  
84, avenue de la République  
94300 Vincennes

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Paris

ERNST & YOUNG Audit  
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 Versailles

## Foncière 7 Investissement

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2011

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

Aux Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels de la société Foncière 7 Investissement, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2011, 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.



## 2. Vérification spécifique

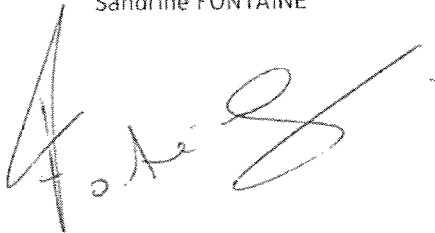
Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Vincennes et Paris-La Défense, le 30 août 2011

Les Commissaires aux Comptes

Sandrine FONTAINE



ERNST & YOUNG Audit



Marie-Henriette Joud