

**DOCUMENTS MIS A DISPOSITION  
DES ACTIONNAIRES DE  
FONCIERE 7 INVESTISSEMENT**

# Avis de réunion valant avis de convocation

## CONVOCATIONS

---

### ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

#### FONCIERE 7 INVESTISSEMENT

Société Anonyme au capital de 1.120.000 €  
Siège Social : 27/29, rue Bassano, 75008 Paris.  
486 820 152 R.C.S. Paris.

#### **Avis de réunion valant avis de convocation.**

MM. les actionnaires sont convoqués à l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira le 17 mai 2011, à 10h, au 61, rue de Monceau, 75008 Paris, dans les locaux de Morgan Stanley, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

#### *Ordre du jour*

- 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 ; et
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

**Première résolution** (*Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2010*). — L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport général des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils ont été présentés par le Conseil d'administration, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, faisant apparaître une perte d'un montant de (68.290) €.

L'Assemblée Générale prend acte, conformément à l'article 223 quater du Code général des impôts, que la Société n'a pas engagé de dépenses et charges visées à l'article 39-4 du Code général des impôts, pour l'exercice clos le 31 décembre 2010.

En conséquence de ce qui précède, elle donne pour l'exercice clos le 31 décembre 2010 quitus de leur gestion à l'ensemble des administrateurs.

**Deuxième résolution** (*Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2010*). — L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition du Conseil d'Administration, décide d'affecter l'intégralité du bénéfice au compte « report à nouveau » :

Perte de l'exercice	(68.290)€
Report à nouveau antérieur	(307.339)€
Report à nouveau après affectation du bénéfice de l'exercice	(375.629)€

**Troisième résolution** (*Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce*). — L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions entrant dans le champ d'application des articles L.225-38 et suivants du Code de commerce prend acte de ce rapport et du fait qu'il ressort qu'aucune convention de cette nature n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010 et qu'aucune convention ancienne, approuvées au cours des exercices antérieurs, entrant dans le champ d'application des articles L.225-38 et suivants du Code de commerce, ne s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010 au sein de la Société.

**Quatrième résolution** (*Pouvoirs pour les formalités*). — L'Assemblée Générale, statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour effectuer toutes formalités légales, qui seraient la suite ou la conséquence des résolutions qui précèdent.

Les actionnaires remplissant les conditions prescrites par la loi pourront, au moins vingt-cinq jours avant la date de l'Assemblée Générale, requérir l'inscription à l'ordre du jour à l'Assemblée de projets de résolutions.

Les demandes devront être envoyées dans les conditions prévues par l'article R.225-71 du Code de commerce, au siège social de la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Tout actionnaire sera admis à l'Assemblée quel que soit le nombre de ses actions et pourra se faire représenter par son conjoint ou par un mandataire lui-même actionnaire ou voter par correspondance.

Conformément à l'article R.225-85 du Code de commerce, le droit de participer pour tout actionnaire à l'Assemblée ou de s'y faire représenter est subordonné à l'enregistrement comptable de ses titres soit en son nom, soit au nom de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au troisième jour ouvré précédent l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris (soit le 12 mai 2011 à zéro heure), soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'enregistrement comptable des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire bancaire ou financier habilité doit être constaté par une attestation de participation délivrée par ce dernier, annexée au formulaire de vote à distance ou de procuration ou à la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit. Une attestation est également délivrée à l'actionnaire souhaitant participer physiquement à l'Assemblée Générale et qui n'a pas reçu sa carte d'admission le troisième jour ouvré précédent l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris.

Un formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration et ses annexes sont à la disposition de tout actionnaire qui en fera la demande par lettre adressée ou déposée au siège social, à compter de la date de convocation de l'Assemblée, cette lettre devant être déposée ou reçue au siège social au plus tard six jours avant la date de réunion à l'Assemblée. Pour être pris en compte, ce formulaire, complété et signé, devra être parvenu au siège social trois jours au moins avant la date de l'Assemblée Générale.

L'actionnaire ayant déjà exprimé son vote par correspondance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation, ne pourra plus choisir un autre mode de participation à l'Assemblée Générale.

Conformément à la loi, l'ensemble des documents qui doivent être communiqués à cette Assemblée Générale, seront mis à disposition des actionnaires dans les délais légaux, au siège social de la Société ou transmis sur simple demande adressée à la Société.

Le présent avis vaut avis de convocation sous réserve qu'aucune modification ne soit apportée à l'ordre du jour à la suite de demandes d'inscriptions de projets de résolutions qui seraient présentées par des actionnaires.

Tout actionnaire a la faculté de poser des questions écrites à la Société, à compter de la publication du présent avis. Ces questions doivent être envoyées au siège social de la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Président du Conseil d'administration, au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Générale. Elles doivent être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

*Le Conseil d'administration.*

**1100900**

# Ordre du jour de l'Assemblée Générale

**FONCIERE 7 INVESTISSEMENT**

Société Anonyme au capital de 1.120.000 €  
Siège Social 29 rue Bassano 75008 PARIS  
486 820 152 RCS Paris

**ORDRE DU JOUR DE**

**L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE ORDINAIRE DU 17 MAI 2011**

- 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 ;
- Dividendes mis en paiement au titre des trois derniers exercices et avoirs fiscaux ou réfactions y afférents
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce ; et
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

# Comptes Annuels

**FONCIERE 7 INVESTISSEMENT**  
**COMPTES ANNUELS**

Exercice de 12 mois allant du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 31 décembre 2010

**FONCIERE 7 INVESTISSEMENT**  
**Comptes annuels au 31 décembre 2010**

---

<b>BILAN ACTIF</b> <b>(en euros)</b>	31 décembre 2010		31 décembre 2009	
	Brut	Amort/dépré.	Net	Net
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	17 719		17 719	44 535
Capital souscrit – appelé, non versé				
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
<b>Disponibilités</b>	1 125 302		1 125 302	1 132 844
Charges constatées d'avance				
	<b>1 143 021</b>		<b>1 143 021</b>	<b>1 177 379</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes remboursement des obligations				
Ecart de conversion Actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 143 621</b>		<b>1 143 621</b>	<b>1 177 979</b>

**FONCIERE 7 INVESTISSEMENT**  
**Comptes annuels au 31 décembre 2010**

---

<b>BILAN PASSIF</b>  (en euros)	31 décembre 2010	31 décembre 2009
	<i>12 mois</i>	<i>12 mois</i>
	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	- 307 339	- 240 488
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	- 68 290	- 66 851
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	1 010 640	1 078 930
<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	79 035	68 519
Provisions pour charges		
	79 035	68 519
<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	53 920	30 404
Dettes fiscales et sociales		100
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Instrument de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)		
	53 946	30 530
Ecart de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	1 143 621	1 177 979
(1) Dont à plus d'un an		
(1) Dont à moins d'un an	53 920	30 530
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		

**FONCIERE 7 INVESTISSEMENT**  
**Comptes annuels au 31 décembre 2010**

---

<b>COMPTE DE RESULTAT</b> <b>(en euros)</b>	31 décembre 2010 <i>12 mois</i>	31 décembre 2009 <i>12 mois</i>
Chiffre d'affaires		
Achats consommés	- 62 264	- 62 512
Autres achats et charges externes	- 61	- 100
Impôts et taxes	- 10 516	- 12 119
Charges de personnel		
Amortissements, dépréciations et provisions nettes		
Autres produits et charges d'exploitation		
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>- 72 841</b>	<b>- 74 731</b>
Résultats sur cessions et dépréciation d'actifs		
Autres produits et charges opérationnels non courants		
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>- 72 841</b>	<b>- 74 731</b>
Coût de l'endettement financier brut		
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4 551	7 880
Résultat des entreprises associées		
<b>Résultat des activités poursuivies</b>	<b>- 68 290</b>	<b>- 66 851</b>
<b>Résultat des activités abandonnées</b>		
Impôts sur les sociétés		
<b>Résultat net</b>	<b>- 68 290</b>	<b>- 66 851</b>
Dont part revenant au groupe		
Dont part revenant aux minoritaires		
<b>Résultat par action (en €)</b>	<b>- 0,0427</b>	<b>- 0,0417</b>

**Remarques**

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

**FONCIERE 7 INVESTISSEMENT**  
**Comptes annuels au 31 décembre 2010**

---

**TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE**

(en €)	<b>31/12/2010</b> <i>12 mois</i>	<b>31/12/2009</b> <i>12 mois</i>
Résultat net	-68 290	-66 851
Elimination des charges et produits calculés		
Amortissements		
Provisions/Dépréciation	-10 516	-12 119
Plus value d'apport Crédit Bail Immobilier		
Coût de l'endettement net		
IS différé		
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (I)</b>	<b>-57 774</b>	<b>-54 732</b>
Variation des créances clients		
Variation des autres créances (yc dépôt de garantie et CCA)	-26 816	7 437
Variation des dettes fournisseurs	23 516	-13 589
Variation des autres dettes (yc dettes fiscales et sociales)	-100	-433
<b>VARIATION DU BFR D'EXPLOITATION (II)</b>	<b>50 232</b>	<b>-21 459</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE D'EXPLOITATION (I) + (II) = (III)</b>	<b>-7 542</b>	<b>-76 191</b>
Décaissements sur acquisitions		
Encaissement soulté 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>-7 542</b>	<b>-76 191</b>
Trésorerie nette à la clôture (A)	1 125 276	1 132 818
Trésorerie nette à l'ouverture (B)	1 132 818	1 209 009
<b>VARIATION DE TRESORERIE (A) - (B)</b>	<b>-7 542</b>	<b>-76 191</b>

**FONCIERE 7 INVESTISSEMENT**  
**Comptes annuels au 31 décembre 2010**

---

**TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

(en €)	Capital	Primes	Réserves légales	Autres réserves	RAN	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2008</b>	1 120 000	0	77 292	188 977	-185 154	-55 334	<b>1 145 781</b>
Augmentation de capital						0	
Réduction de capital						-66 851	-66 851
Résultat de l'exercice						55 334	0
Affectation du résultat					-55 334		0
Dividendes versés							0
Autres variations							0
<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	-68 290
Résultat de l'exercice						66 851	0
Affectation du résultat					-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>

**TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS**

(en €)	Solde au 1/1/10	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/10
<b>Provisions</b>				
Provisions pour litiges				
Provisions pour pertes de change				
Autres provisions pour risques	68 519	10 516		79 035
Provisions pour charges				
<b>Total provisions pour risques et charges</b>	68 519	10 516	0	79 035
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 ANNUELS**

### **1- Présentation de la société**

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

Elle est majoritairement détenue par MSREF VI SPIRIT Sàrl.

### **2- Faits caractéristiques de l'exercice**

Les comptes annuels ont été arrêtés le 17 mars 2011.

L'exercice, d'une durée de 12 mois, se solde par une perte de 68 290 €.

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

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

**10 mai 2010:** 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 2009 ;
- 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 ;
- Constatation de la démission de M. Adrien Blanc de ses fonctions d'administrateur ;
- Nomination de M. Mathieu Demontoy en qualité de nouvel administrateur en remplacement de M. Adrien Blanc ;
- Nomination M. Martin Horn en qualité d'administrateur ;
- Renouvellement de Ernst & Young en qualité de commissaire aux comptes titulaire ;
- Nomination de Mme Sandrine Fontaine en qualité de commissaire aux comptes titulaire en remplacement de M. Gilles Beck ;
- Renouvellement de Auditex en qualité de commissaire aux comptes suppléant ;
- Nomination de la société Yseca Idf en qualité de commissaire aux comptes suppléant en remplacement de M. Philippe Taboulet ;
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

**12 mai 2010:** Le Conseil d'administration de la Société, après avoir pris acte de la démission de Monsieur Adrien Blanc de son mandat d'administrateur de la Société, a pris acte de ce que cette démission avait mis fin à son mandat de Président Directeur Général de la Société. Il a, en conséquence, décidé de nommer Monsieur Alfonso Jose Munk Alba en qualité de nouveau Président du Conseil d'administration.

**FONCIERE 7 INVESTISSEMENT**  
**Comptes annuels au 31 décembre 2010**

---

Le Conseil d'administration de la Société a par ailleurs décidé d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général : Monsieur Alfonso Jose Munk Alba assume ainsi, depuis le 12 mai 2010, la direction générale de la Société, et ce pour la durée de son mandat de Président du Conseil d'administration, et a pris le titre de Président Directeur Général.

**13 août 2010:** le Conseil d'Administration de la Société a approuvé les décisions portant sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation des procès-verbaux des deux dernières réunions du conseil d'Administration.
- Examen et approbation des comptes sociaux semestriels, situation au 30 juin 2010.
- Examen et approbation du projet de rapport de gestion semestriel sur la situation au 30 juin 2010.
- Constatation de la démission de l'administrateur M Guilleminot.
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

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

Les états financiers ont été établis en conformité avec :

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

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

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

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués selon la méthode des coûts historiques. Les notes ou tableaux ci - après font partie intégrante des comptes annuels.

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

#### Créances et dettes

Les créances et dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale. Les créances font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Une dépréciation des créances est constatée sur chacune d'entre elles en fonction du risque encouru.

#### Disponibilités

Les liquidités en banque ont été évaluées pour leur valeur nominale.

#### Valeurs Mobilières de Placement

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

#### Provisions pour risques et charges

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

**FONCIERE 7 INVESTISSEMENT**  
**Comptes annuels au 31 décembre 2010**

---

**4- Notes sur le Bilan**

**Créances**

Les autres créances sont essentiellement composées de créances de TVA pour 16 125 € dont 8 656 € sont liées à des factures non parvenues et de fournisseurs débiteurs pour 1 594 € dont les prestations ont été rendues et réglées mais n'ont pas été encore facturées.

**Etat des échéances des Créances (en €)**

	<b>31/12/09</b>	<b>31/12/10</b>	<b>Ventilation au 31/12/10</b>	
			<b>A un an au plus</b>	<b>A plus d'un an</b>
Clients et comptes rattachés				
Organismes sociaux et fiscaux	43 433	16 125	16 125	
Débiteurs divers	1 102	1 594	1 594	
<b>Total</b>	<b>44 535</b>	<b>17 719</b>	<b>17 719</b>	

**Capital**

	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Valeur nominale</b>	<b>Capital Social</b>
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 versement à l'Administration Fiscale des remboursements de crédits de TVA obtenus par la Société depuis son changement d'activité. Au 31 décembre 2010, elle s'élève à 79 035 €.

**Dettes**

Les dettes d'exploitation enregistrent des factures non parvenues d'honoraires (53 920 €).

**Etat des échéances des Dettes non Financières**

	<b>31/12/09</b>	<b>31/12/10</b>	<b>Ventilation au 31/12/10</b>	
			<b>A un an au plus</b>	<b>A plus d'un an</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	30 404	53 920	53 920	
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes				
Dettes fiscales et sociales	100			
- dont impôts sur les bénéfices				
- dont TVA				
- dont autres impôts et taxes	100			
Autres dettes				
<b>Total Dettes Non financières</b>	<b>30 504</b>	<b>53 920</b>	<b>53 920</b>	

**FONCIERE 7 INVESTISSEMENT**  
**Comptes annuels au 31 décembre 2010**

---

Situation fiscale différée et latente

		<b>31/12/10</b>
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		79 035
	<b>TOTAL ALLEGEMENTS</b>	79 035
	<b>SITUATION FISCALE DIFFEREE NETTE</b>	79 035
IMPOT SUR:		
Plus values différées		
CREDIT A IMPUTER SUR:		
Amortissements réputés différés		
Déficits reportables		122 506
Moins values à long terme		
	<b>SITUATION FISCALE LATENTE NETTE</b>	122 506

**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.

Résultat financier

Le résultat financier correspond au produit du placement de la trésorerie excédentaire.

**6- Honoraire des Commissaires aux Comptes**

	ERNST & YOUNG				S.FONTAINE (N) / G.BECK (N-1)			
	Montant € HT		%		Montant € HT		%	
	N	N - 1	N	N - 1	N	N - 1	N	N - 1
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés - Emetteur - Filiales intégrées globalement	8 000	8 000	100%	100%	8 000	8 000	100%	100%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes - Emetteur - Filiales intégrées globalement								
Sous-total	8 000	8 000	100%	100%	8 000	8 000	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement - Juridique, fiscal, social - Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)								
Sous-total								
<b>TOTAL</b>	<b>8 000</b>	<b>8 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>8 000</b>	<b>8 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**7- Engagements hors bilan**

Néant.

# Tableau des résultats des cinq derniers exercices

## FONCIERE 7 INVESTISSEMENT

Société Anonyme au capital de 1.120.000 €  
 Siège Social 29 rue Bassano 75008 PARIS  
 486 820 152 RCS Paris

<i>Date d'arrêté</i> <i>Durée de l'exercice (mois)</i>	<i>31/12/2010</i> <i>12</i>	<i>31/12/2009</i> <i>12</i>	<i>31/12/2008</i> <i>8</i>	<i>30/04/2008</i> <i>12</i>	<i>30/04/2007</i> <i>12</i>
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	1 120 000	1 120 000	1 120 000	3,200,000	3,200,000
Nombre d'actions					
- ordinaires	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
<b>OPERATIONS ET RESULTATS</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	0	0	0	0	17,518,123
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	-57,774	-54,732	1 599	612,165	1,038,698
Impôts sur les bénéfices		533		227,218	18,750
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	10,516	12,119	56,400		332,631
Résultat net	-68,290	-66,851	-55 334	384,947	661,233
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôt, participation, avant dot. Amortissements, provisions	-0.0361	-0.0342	0.0007	0.240	0.620
Résultat après impôt, participation, dot. amortissements, provisions	-0.0427	-0.0417	-0.0346	0.240	0.410
Dividende attribué					
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés	0	0	0	0	102
Masse salariale	0	0	0	0	2,687,170
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	0	0	0	0	956,270

# Rapport de gestion du conseil d'administration

**FONCIERE 7 INVESTISSEMENT**  
Société Anonyme au capital de 1.120.000 €  
Siège Social 29 rue Bassano – 75008 Paris  
486 820 152 RCS Paris

**RAPPORT DE GESTION RELATIF A L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2010**

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de FONCIERE 7 INVESTISSEMENT (la "Société") durant l'exercice clos le 31 décembre 2010 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

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

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

Vous prendrez ensuite connaissance du rapport des Commissaires aux Comptes.

**I. Situation et activité de la Société**

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

Depuis le 13 mars 2008, la Société a pour objet social une activité de société foncière.

En l'absence de projet d'investissement, aucune opération immobilière n'a été réalisée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Nous vous rappelons ci-après les principaux évènements intervenus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010 :

**10 mai 2010** : 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 2009 ;
- 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 ;
- Constatation de la démission d'un administrateur (i.e. Monsieur Adrien Blanc) ;

- Nomination d'un nouvel administrateur en remplacement d'un administrateur démissionnaire (i.e. Monsieur Mathieu Demontoy) ;
- Nomination d'un administrateur (i.e. Monsieur Henri Martin Horn) ;
- Renouvellement du mandat des Commissaires aux comptes et/ou nomination de nouveaux Commissaires aux comptes ; et
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

**12 mai 2010 :** le Conseil d'administration de la Société, après avoir pris acte de la démission de Monsieur Adrien Blanc de son mandat d'administrateur de la Société, a pris acte de ce que cette démission avait mis fin à son mandat de Président Directeur Général de la Société. Il a, en conséquence, décidé de nommer Monsieur Alfonso Jose Munk Alba en qualité de nouveau Président du Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration de la Société a par ailleurs décidé d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général : Monsieur Alfonso Jose Munk Alba assume ainsi, depuis le 12 mai 2010, la direction générale de la Société, et ce pour la durée de son mandat de Président du Conseil d'administration, et a pris le titre de Président Directeur Général.

**13 août 2010 :** Le Conseil d'administration de la Société a notamment pris acte de la démission de Monsieur Cédric Guilleminot de son mandat d'administrateur de la Société.

#### **1.2- Salariat**

Il est précisé que, depuis le 13 mars 2008, la Société n'a plus eu de salarié. A la date des présentes, cette situation reste inchangée.

#### **1.3- Evolution et perspectives d'avenir**

La Société a, depuis le 13 mars 2008, pour objet social une activité de société foncière, MSREF VI SPIRIT S.A.R.L. ayant pour objectif de disposer d'un véhicule coté susceptible de devenir le réceptacle d'investissements immobiliers à réaliser en France.

Aucun projet d'investissement ni aucune opération d'apport n'est envisagé à ce jour, la Société souhaitant pouvoir profiter de toute opportunité que pourrait offrir le marché immobilier dans les mois à venir et notamment, le cas échéant, bénéficier des dispositions de l'article 210 E du code général des impôts.

L'article 210 E du code général des impôts a mis en place un dispositif temporaire qui prévoit, sous certaines conditions, la taxation à l'impôt sur les sociétés au taux réduit de 19% (majorée le cas échéant de la contribution sociale) des plus-values nettes réalisées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012 à l'occasion d'opérations d'apport ou de cession d'immeubles ou de droits afférents à des contrats de crédit-bail immobilier.

La Société se réserve la possibilité d'opter ultérieurement pour le statut des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

#### **1.4- Principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée**

Les principaux risques auxquels pourrait être exposée la Société sont les suivants :

##### Risques liés à l'activité

- Conséquences financières dommageables liées à l'acquisition de certains actifs immobiliers par la Société ;
- Evolution défavorable de la réglementation actuelle ou future ; et
- Risques liés aux outils informatiques et systèmes d'information.

Risques liés à la Société

- Non liquidité des titres de la Société.

Risques juridiques

- Procès ou litiges pouvant avoir un impact significatif sur les résultats.

**1.5- Evènements importants survenus depuis la date de clôture**

Néant

**1.6- Activité en matière de recherche et développement**

Néant

**1.7- Impact social et environnemental**

Néant (compte tenu notamment du fait qu'aucune opération immobilière n'a été réalisée par la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010).

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

**2.1- Examen des comptes sociaux**

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

En l'absence de projet d'investissement, aucune opération immobilière n'a été réalisée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010. Dès lors, la Société n'a dégagé aucun chiffre d'affaires.

Le total du bilan de l'exercice de la Société avant affectation du résultat s'élève à 1.143.021 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010 contre 1.177.979 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Le résultat net comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2010 s'est soldé par une perte d'un montant de (68.290) € pour la Société contre une perte d'un montant de (66.851) € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009, liée aux charges de fonctionnement de la Société (notamment, frais de conseils, de publications et de formalités juridiques).

**2.2- Dépenses somptuaires et charges non déductibles**

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

**2.3- Tableau des résultats des cinq derniers exercices**

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

**2.4- Proposition d'affectation du résultat de l'exercice et fixation du montant des dividendes**

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître une perte de l'exercice d'un montant de (68.290) €.

Nous vous proposons également de bien vouloir affecter la perte d'un montant de (68.290) € en totalité au compte "report à nouveau" qui serait ainsi porté d'un montant de (307.339) € à un montant de (375.629) €.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, figure ci-après l'état des distributions de dividendes intervenues au titre des trois derniers exercices de la Société :

Date de clôture de l'exercice	Montant des distributions de dividendes
Clôture au 30 avril 2008	4.928.000 € (soit 3,08 € par action)
Clôture au 31 décembre 2008	Néant
Clôture au 31 décembre 2009	Néant

## 2.5- Comptes consolidés

Au 31 décembre 2010, la Société ne contrôle aucune entreprise. Dès lors, conformément à l'article L 233-16 du Code de commerce, elle n'a plus l'obligation d'établir de comptes consolidés.

### 3. Informations sur les délais de paiement des fournisseurs

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

### 4. Informations relatives aux prises de participations significatives

Au 31 décembre 2010, la Société ne détient aucune participation.

### 5. Actionnariat

Au 31 décembre 2010, MSREF VI SPIRIT S.A.R.L. détient 98,48 % en capital et droit de vote dans la Société.

Il est par ailleurs précisé que, conformément à l'article 14 des statuts de la Société, chacun des administrateurs de la Société détient une action de la Société.

### 6. Participation des salariés au capital

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

### 7. Administration de la Société

#### 7.1      Liste des mandats et fonctions

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

#### 7.2      Rémunérations et avantages reçus par les mandataires sociaux

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

### 7.3 Conventions réglementées

Aucune convention visée à l'article L.225-38 du code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2010.

Par ailleurs, aucune convention ancienne, approuvées au cours des exercices antérieurs, ne s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010 au sein de la Société.

### 8. Mandat des Commissaires aux comptes

Ni les mandats de Ernst & Young Audit et de Madame Sandrine Fontaine, Commissaires aux comptes titulaires, ni ceux de Auditex et de YSECA IDF, Commissaires aux comptes suppléants, ne viennent à expiration à l'issue de la prochaine Assemblée Générale.

### 9. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Il est exposé, conformément à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce, que le fait que MSREF VI Spirit S.à.r.l. soit l'actionnaire de référence de la Société (i.e. avec une participation de 98,48% du capital et des droits de vote de la Société) est susceptible d'avoir une incidence en cas d'offre publique sur les titres de la Société.

La Société n'a pas connaissance d'autres éléments pouvant avoir une telle incidence.

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

Le Conseil d'Administration

Fait à Paris  
Le 14 Mars 2011

FONCIERE 7 INVESTISSEMENT – Exercice clos le 31 décembre 2010

**TABLEAU DES MANDATS SOCIAUX ET FONCTIONS (SALARIES OU NON)**  
**EXERCES DANS DES SOCIETES FRANÇAISES OU ETRANGERES**  
**DURANT L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2010**

Au 31 décembre 2010, le Conseil d'administration est composé des membres suivants :

Nom des administrateurs	Fonction	Date d'entrée en fonction	Date de fin de mandat actuel
Alfonso Jose Munk Alba	Président Directeur Général	Administrateur : 30 avril 2009  Président Directeur Général : le 12 mai 2010	AG devant se réunir en 2015 afin de statuer sur les comptes de l'exercice
Henri Martin Horn	Administrateur	Le 10 mai 2010	AG devant se réunir en 2016 afin de statuer sur les comptes de l'exercice
Mathieu Demonthoy	Administrateur	Le 10 mai 2010	AG devant se réunir en 2016 afin de statuer sur les comptes de l'exercice

Renseignements relatifs aux membres du conseil d'administration :

❖ **Alfonso Jose MUNK ALBA**

- Expérience : Agé de 36 ans, Alfonso Munk est titulaire d'un MBA de la Wharton Business School et diplômé en finance et immobilier à l'université de Cornell. Managing Directeur au sein de Morgan Stanley's Real Estate Merchant Bank Groups à Paris, il dirige les activités d'investissement immobilier des fonds MSREF pour la France, l'Espagne et le Benelux. Alfonso a rejoint Morgan Stanley en 2002 en tant qu'Associate au sein de Morgan Stanley Real Estate Investing, basé à Paris puis à Londres. En 2005, il est nommé responsable régional pour l'Espagne, et en 2007 il part au Brésil pour diriger le pôle investissement immobilier de Morgan Stanley en Amérique du Sud jusqu'en 2009. Avant de rejoindre Morgan Stanley, Alfonso a occupé différents postes chez PricewaterhouseCoopers et Jones Lang LaSalle

Autres mandats dans des sociétés extérieures au Groupe:

Sociétés	Nationalité	Titres cotés sur un marché réglementé	Fonctions
Société des Hôtels Réunis	Française	Non	Président
SER	Française	Non	Directeur Général
Carlton Danube Cannes	Française	Non	Gérant
Société Immobilière de Strasbourg Herrenschmidt	Française	Non	Directeur Général
MSREF Hotel Danube I SAS	Française	Non	Président
MSREF Hotel Danube II SAS	Française	Non	Président
Elba Paris I SAS	Française	Non	Directeur Général
Elba Paris II SAS	Française	Non	Directeur Général
Elba Roissy SAS	Française	Non	Directeur Général
Elba Strasbourg I SAS	Française	Non	Directeur Général
Elba Strasbourg II SAS	Française	Non	Directeur Général
Société d'Exploitation Hôtelière du Palais	Française	Non	Directeur Général

MSREF V Hedging Ltd.	US	Non	Vice President
MSREF VI Hedging Ltd.	US	Non	Vice President
MSREF VI International Holdings GP LLC	US	Non	Vice President
MSREF VII Hedging GP, Ltd.	US	Non	Directeur
MSREF VII Hedging GP, Ltd.	US	Non	Vice President
Foncière Europe Logistique	Française	Oui	Membre du conseil de surveillance
Icade	Française	Oui	Membre du conseil d'administration (depuis 16 février 2010)
Eurosic	Française	Oui	Membre du conseil de surveillance
Grupo Lar	Espagnole	Oui	Membre du conseil d'administration

#### ❖ Henri Martin Horn

- Expérience : Agé de 51ans, Henri-Martin Horn est titulaire d'un MBA de la Texas Christian University à Fort Worth, Texas et d'un BBA degree en comptabilité de la Baylor University au Texas. Vice President au sein de Morgan Stanley Properties à Paris, il dirige les activités d'asset management immobilier des fonds core de Morgan Stanley pour la France et le Benelux. Henri-Martin a rejoint Morgan Stanley en 2007 en tant qu'Associate au sein de Morgan Stanley Properties, basé à Paris. Avant de rejoindre Morgan Stanley, Henri-Martin a travaillé 7 années en tant qu'asset manager au sein du fond d'investissement immobilier Foncière Arizona Investments. Henri-Martin Horn possède lpus de 25 ans d'experience dans le milieu de l'immobilier.
- Autres mandats dans des sociétés extérieures au groupe dont la Société est la société de tête (le « Groupe ») :

Sociétés	Nationalité	Titres cotés sur un marché réglementé	Fonctions
Brouckere Tower Invest SA	Belge	Non	Gérant
Louise166 leasehold SA	Belge	Non	gérant
MSEOF Kroonstaete BV	Néerlandaise	Non	gérant
MSEOF Montparnasse France SARL	Française	Non	Gérant
MSEOF Pascal France SARL	Française	Non	Gérant
Pascal Defense SARL	Française	Non	Gérant
Pascal Immobilier Premiere SNC	Française	Non	Gérant
Redland House B.V.	Néerlandaise	Non	Administrateur
SCI MSEOF Montparnasse	Française	Non	Gérant
Tepia SARL	Française	Non	Gérant

#### ❖ Mathieu Demontoy

- Expérience : Agé de 34ans, Mathieu Demontoy est diplômé de l'ESSEC. Vice President au sein de Morgan Stanley's Real Estate Merchant Bank Groups à Paris, il travaille parallèlement sur les activités d'investissement immobilier des fonds MSREF et les activités d'asset management immobilier des fonds core de Morgan Stanley pour la France et le Benelux. Mathieu Demontoy a rejoint Morgan Stanley en 2007 en tant qu'Associate au sein de Morgan Stanley Properties, basé à Paris. Avant de rejoindre Morgan Stanley, Mathieu a travaillé trois années chez DTZ Asset Management dans l'équipe d'acquisition et a auparavant été analyste en fusions acquisitions au sein des différentes banques d'affaires.

- Autres mandats dans des sociétés extérieures au groupe dont la Société est la société de tête (le « Groupe ») :

Sociétés	Nationalité	Titres cotés sur un marché réglementé	Fonctions
Cascata B.V.	Néerlandaise	Non	Administrateur
CHIPS HOLDING SARL	Française	Non	Gérant
CHIPS PLAGE SARL	Française	Non	Gérant
Eurasia Pleyel 2 SAS	Française	Non	Gérant
Eurasia Uzes SAS	Française	Non	Gérant
First Serviced Offices Holdings B.V.	Néerlandaise	Non	Administrateur
First Serviced Offices Real Estate Holdings B.V.	Néerlandaise	Non	Administrateur
Ifanco Consultancy BV	Néerlandaise	Non	Administrateur
Ifanco Consultancy BV	Néerlandaise	Non	Administrateur
MSREF V Emerald B.V.	Néerlandaise	Non	Administrateur
MSREF V Galileo B.V.	Néerlandaise	Non	Administrateur
MSREF V Pluto B.V.	Néerlandaise	Non	Administrateur
MSREF V Rooster B.V.	Néerlandaise	Non	Administrateur
MSREF V Saturnus B.V.	Néerlandaise	Non	Administrateur
MSREF V Tulip B.V.	Néerlandaise	Non	Administrateur
SNC Danube SHR	Française	Non	Gérant
SNC SCH Résidence	Française	Non	Gérant
MSEOF Airport SARL	Française	Non	Administrateur
MSC Boetie SCI	Française	Non	Gérant
MSC Europe SCI	Française	Non	Gérant
MSC Holding SAS	Française	Non	Gérant
MSC Immobilier SAS	Française	Non	Président

FONCIERE 7 INVESTISSEMENT – Exercice clos le 31 décembre 2010

**TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

Date d'arrêté Durée de l'exercice (mois)	31/12/2010 12	31/12/2009 12	31/12/2008 8	30/04/2008 12	30/04/2007 12
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	1 120 000	1 120 000	1 120 000	3 200 000	3 200 000
Nombre d'actions					
- ordinaires	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
OPERATIONS ET RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	0	0	0	0	17 518 123
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	-60 774	-54 732	1 599	612 165	1 038 698
Impôts sur les bénéfices			533	227 218	18 750
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	12 671	12 119	56 400		332 631
Résultat net	-73 445	-66 851	-55 334	384 947	661 233
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dot. Amortissements, provisions	-0.0380	-0.0342	0.0007	0.240	0.620
Résultat après impôt, participation, dot. amortissements, provisions	-0.0460	-0.0417	-0.0346	0.240	0.410
Dividende attribué					
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	0	0	0	0	102
Masse salariale	0	0	0	0	2 687 170
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	0	0	0	0	956 270

FONCIERE 7 INVESTISSEMENT – Exercice clos le 31 décembre 2010

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

*Néant*

# Rapport du président sur le contrôle interne

## **FONCIERE 7 INVESTISSEMENT**

Société Anonyme au capital de 1.120.000 €

Siège Social : 27/29 rue Bassano 75008 Paris

486 820 152 RCS Paris

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

#### **EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2010**

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce, le présent rapport a notamment pour objet de rendre compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration de la société Foncière 7 Investissement, (la « Société »), ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société, et de présenter les éventuelles limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur Général, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Le présent rapport a été préparé par le Président du Conseil d'administration (le « **Président** ») de la Société et approuvé par le Conseil d'administration le 17 mars 2011. Pour établir le présent rapport, le Président s'est notamment appuyé sur le cadre de référence et le guide de mise en œuvre publiés par l'Autorité des marchés financiers (l'**« AMF »**) respectivement en janvier 2007 et janvier 2008 et disponibles sur le site Internet de l'AMF.

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

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

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

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

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

### **1.1 Règles de composition du Conseil d'administration**

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

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

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

Le Conseil d'administration est actuellement composé de 3 membres personnes physiques.

## 1.2 Missions du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, le Conseil d'administration se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

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

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

## 1.3 Règles de fonctionnement du Conseil – Réunions et délibérations

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

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

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

## 1.4 Composition du conseil d'administration

Depuis le 10 mai 2010, le Conseil d'administration est composé de 3 membres, comme suit :

- Monsieur Alfonso Jose Munk Alba, nommé en qualité d'administrateur lors de l'assemblée générale ordinaire du 30 avril 2009 pour six années prenant fin à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires devant se réunir au cours de l'année 2015 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.
- Monsieur Mathieu Demontoy, nommé en qualité d'administrateur lors de l'assemblée générale ordinaire du 10 mai 2010 pour six années prenant fin à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires devant se réunir au cours de l'année 2016 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.
- Monsieur Henri Martin Horn, nommé en qualité d'administrateur lors de l'assemblée générale ordinaire du 10 mai 2010 pour six années prenant fin à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires devant se réunir au cours de l'année 2016 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Ces trois administrateurs ne sont pas des administrateurs indépendants.

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

### **1.5 Missions et pouvoirs de la direction générale**

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

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

A la date des présentes, et conformément à la décision du conseil d'administration en date du 12 mai 2010, il a été décidé de ne pas dissocier les fonctions de Président du Conseil d'administration de celle de directeur général et Monsieur Alfonso Jose Munk Alba a été nommée en qualité de Président Directeur Général de la Société.

### **1.6 Rémunérations accordées aux mandataires sociaux**

Il n'a été alloué par l'assemblée générale ordinaire en date du 10 mai 2010 aucun jeton de présence aux administrateurs au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Le Conseil d'administration n'a alloué aucune rémunération au Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice clos 31 décembre 2009.

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

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

Enfin, il n'est pas envisagé (i) que l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2010 alloue de jeton(s) de présence aux administrateurs au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010 ou (ii) que le Conseil d'administration alloue une rémunération au Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

### **1.7 Réunions du Conseil au cours de l'exercice 2010**

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010 se sont tenues [3] réunions du Conseil d'administration :

- 10 mars 2010, pour, notamment, (i) examiner et arrêter les comptes sociaux au 31 décembre 2009, (ii) proposer d'en affecter le résultat et (iii) convoquer l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires ;
- le 12 mai 2010, le Conseil d'administration a nommé Monsieur Alfonso Jose Munk Alba en qualité de nouveau Président Directeur Général de la Société ;
- le 13 août 2010, le Conseil d'administration a notamment (i) examiné les comptes sociaux semestriels, (ii) examiné et approuvé le projet de rapport de gestion semestriel, et (iii) constaté la démission de Monsieur Cédric Guilleminot de son mandat d'administrateur de la Société ;

Depuis la clôture du dernier exercice social le 31 décembre 2010, le Conseil d'administration s'est réuni le 17 mars 2011, pour, notamment, (i) examiner et arrêter les comptes sociaux au 31 décembre 2010, (ii) proposer d'en affecter le résultat et (iii) convoquer l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires.

## **1.8 Participation des actionnaires aux assemblées générales**

### Convocation

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

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

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

### Participation

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

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

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

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

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

## **2. Procédures de contrôle interne**

### **2.1 Objectifs des procédures de contrôle**

Les procédures de contrôle mise en place ont pour objet :

- le respect des valeurs, orientations et objectifs définis et veiller à ce que les actes de gestion s'inscrivent dans le cadre des activités de la Société, des orientations stratégiques telles que définies par le Conseil d'administration, dans le respect des lois et règlements en vigueur ;
- de coordonner la bonne transmission des informations comptables, financières et de gestion entre les acteurs extérieurs et les dirigeants de la Société ; et
- de prévenir et maîtriser les risques liés à l'activité de la Société, et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans le domaine comptable ou financier.

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

## **2.2 Les acteurs du contrôle interne (actuels et futurs)**

- Le Président Directeur général

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

- L'*Asset Manager*

Le jour où la Société procédera à des acquisitions dans le secteur immobilier, elle confiera un mandat exclusif à un *Asset Manager* aux fins (i) de la conseiller sur les décisions stratégiques relatives aux investissements immobiliers qu'elle aura l'intention de réaliser et/ou aura réalisé et (ii) de l'assister dans la gestion, la valorisation et l'administration desdites actifs immobiliers.

- L'administrateur de biens (*Property Manager*)

Le jour où la Société procédera à des acquisitions dans le secteur immobilier, la Société mandatera un *Property Manager* aux fins de gérer les recettes et les dépenses relatives aux immeubles qu'elle aura acquis. Il assurera le suivi et l'enregistrement des règlements, des relances, des contentieux et de leur résultat de sorte que l'*Asset Manager* susvisé puisse disposer d'informations claires et actualisées.

## **2.3 Suivi des risques**

Les principaux risques auxquels pourrait être exposée la Société sont les suivants :

### Risques liés à l'activité

- Conséquences financières dommageables liées à l'acquisition de certains actifs immobiliers par la Société ;
- Evolution défavorable de la réglementation actuelle ou future ; et
- Risques liés aux outils informatiques et systèmes d'information.

### Risques liés à la Société

- Non liquidité des titres de la Société.

### Risques juridiques

- Procès ou litiges pouvant avoir un impact significatif sur les résultats.

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

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

## **2.5 Voies d'amélioration du contrôle**

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

## 2.6 Elaboration du rapport

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

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



Monsieur Alfonso Jose Munk Alba  
Président du Conseil d'administration

# Exposé de la situation de la Société

## FONCIERE 7 INVESTISSEMENT

Société Anonyme au capital de 1.120.000 €  
Siège Social 29 rue Bassano – 75008 Paris  
486 820 152 RCS Paris

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

Depuis le 13 mars 2008, la Société a pour objet social une activité de société foncière.

En l'absence de projet d'investissement, aucune opération immobilière n'a été réalisée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Nous vous rappelons ci-après les principaux évènements intervenus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010 :

**10 mai 2010 :** 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 2009 ;
- 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 ;
- Constatation de la démission d'un administrateur (i.e. Monsieur Adrien Blanc) ;
- Nomination d'un nouvel administrateur en remplacement d'un administrateur démissionnaire (i.e. Monsieur Mathieu Demontoy) ;
- Nomination d'un administrateur (i.e. Monsieur Henri Martin Horn) ;
- Renouvellement du mandat des Commissaires aux comptes et/ou nomination de nouveaux Commissaires aux comptes ; et
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

**12 mai 2010 :** le Conseil d'administration de la Société, après avoir pris acte de la démission de Monsieur Adrien Blanc de son mandat d'administrateur de la Société, a pris acte de ce que cette démission avait mis fin à son mandat de Président Directeur Général de la Société. Il a, en conséquence, décidé de nommer Monsieur Alfonso Jose Munk Alba en qualité de nouveau Président du Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration de la Société a par ailleurs décidé d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général : Monsieur Alfonso Jose Munk Alba assume ainsi, depuis le 12 mai 2010, la direction générale de la Société, et ce pour la durée de son mandat de Président du Conseil d'administration, et a pris le titre de Président Directeur Général.

**13 août 2010 :** Le Conseil d'administration de la Société a notamment pris acte de la démission de Monsieur Cédric Guilleminot de son mandat d'administrateur de la Société.

### **i) Salariat**

Il est précisé que, depuis le 13 mars 2008, la Société n'a plus eu de salarié. A la date des présentes, cette situation reste inchangée.

### **ii) Evolution et perspectives d'avenir**

La Société a, depuis le 13 mars 2008, pour objet social une activité de société foncière, MSREF VI SPIRIT S.A.R.L. ayant pour objectif de disposer d'un véhicule coté susceptible de devenir le réceptacle d'investissements immobiliers à réaliser en France.

Aucun projet d'investissement ni aucune opération d'apport n'est envisagé à ce jour, la Société souhaitant pouvoir profiter de toute opportunité que pourrait offrir le marché immobilier dans les mois à venir et notamment, le cas échéant, bénéficier des dispositions de l'article 210 E du code général des impôts.

L'article 210 E du code général des impôts a mis en place un dispositif temporaire qui prévoit, sous certaines conditions, la taxation à l'impôt sur les sociétés au taux réduit de 19% (majorée le cas échéant de la contribution sociale) des plus-values nettes réalisées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012 à l'occasion d'opérations d'apport ou de cession d'immeubles ou de droits afférents à des contrats de crédit-bail immobilier.

La Société se réserve la possibilité d'opter ultérieurement pour le statut des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

### **iii) Principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée**

Les principaux risques auxquels pourrait être exposée la Société sont les suivants :

#### Risques liés à l'activité

- Conséquences financières dommageables liées à l'acquisition de certains actifs immobiliers par la Société ;
- Evolution défavorable de la réglementation actuelle ou future ; et
- Risques liés aux outils informatiques et systèmes d'information.

#### Risques liés à la Société

- Non liquidité des titres de la Société.

#### Risques juridiques

- Procès ou litiges pouvant avoir un impact significatif sur les résultats.

### **iv) Evènements importants survenus depuis la date de clôture**

Néant

### **v) Activité en matière de recherche et développement**

Néant

### **vi) Impact social et environnemental**

Néant (compte tenu notamment du fait qu'aucune opération immobilière n'a été réalisée par la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010).

# Rapports des Commissaires aux comptes

**Foncière 7 Investissement**

Exercice clos le 31 décembre 2010

**Rapport des commissaires aux comptes  
sur les comptes annuels**

**SANDRINE FONTAINE**  
84, avenue de la République  
94300 Vincennes

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Paris

**ERNST & YOUNG Audit**  
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**

Exercice clos le 31 décembre 2010

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Foncière 7 Investissement, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### **I. Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## **II. Justification des appréciations**

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués notamment pour ce qui concerne la constitution d'une provision pour risques relative à la récupération de la TVA, dans le contexte actuel de la société.

Ce point est évoqué au paragraphe 4 de l'annexe aux comptes annuels.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## **III. Vérifications et informations spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Vincennes et Paris-La Défense, le 18 mars 2011

Les Commissaires aux Comptes

Sandrine FONTAINE



ERNST & YOUNG Audit



Marie-Henriette Joud

**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**

Exercice clos le 31 décembre 2010

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

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Foncière 7 Investissement et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

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

Il nous appartient :

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

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

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

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

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

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

### **Autres informations**

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

Vincennes et Paris-La Défense, le 18 mars 2011

Les Commissaires aux Comptes

Sandrine FONTAINE



ERNST & YOUNG Audit



Marie-Henriette Joud

**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**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010

### **Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés**

Aux Actionnaires,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

### **Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

## **Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale**

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

Vincennes et Paris-La Défense, le 18 mars 2011

Les Commissaires aux Comptes

Sandrine FONTAINE

A blue ink signature of Sandrine Fontaine, consisting of a stylized 'S' and 'F' followed by 'fontaine' written vertically.

ERNST & YOUNG Audit

A blue ink signature of Marie-Henriette Joud, featuring a stylized 'J' and 'Y' intertwined with a large loop.

Marie-Henriette Joud

# Déclaration de la personne physique assumant la responsabilité des Comptes et Rapports

**FONCIERE 7 INVESTISSEMENT**  
Société Anonyme au capital de 1.120.000 €  
Siège Social 29 rue Bassano 75008 PARIS  
486 820 152 RCS Paris

Madame, Monsieur,

J'atteste, après avoir pris toute la mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent rapport financier annuel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels 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 de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquelles elle est confrontée.

Paris, le 17 mars 2011



Alfonso Munk

Le président du conseil d'administration

# Texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée

## **FONCIERE 7 INVESTISSEMENT**

Société Anonyme au capital de 1.120.000 €  
Siège Social : 27/29 rue Bassano 75008 Paris  
486 820 152 RCS Paris

### **PROJET DE TEXTE DES RESOLUTIONS A SOUMETTRE A L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE ORDINAIRE DU 17 MAI 2011**

MM. les actionnaires sont convoqués à l'assemblée générale ordinaire qui se réunira le 17 mai 2011, à 10h, au 61 rue de Monceau, 75008 Paris, dans les locaux de Morgan Stanley, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

#### **ORDRE DU JOUR**

- 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 ; et
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

#### **PREMIERE RESOLUTION**

##### **Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2010**

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport général des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils lui ont été présentés par le Conseil d'administration, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, faisant apparaître une perte d'un montant de (68.290)€

L'Assemblée Générale prend acte, conformément à l'article 223 quater du Code général des impôts, que la Société n'a pas engagé de dépenses et charges visées à l'article 39-4 du Code général des impôts, pour l'exercice clos le 31 décembre 2010.

En conséquence de ce qui précède, elle donne pour l'exercice clos le 31 décembre 2010 quitus de leur gestion à l'ensemble des administrateurs.

## **DEUXIEME RESOLUTION**

### **Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2010**

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition du Conseil d'Administration, décide d'affecter l'intégralité du bénéfice au compte « report à nouveau » :

Perte de l'exercice .....	(68.290)€
Report à nouveau antérieur .....	(307.339)€
Report à nouveau après affectation du bénéfice de l'exercice .....	(375.629)€

## **TROISIEME RESOLUTION**

### **Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce**

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions entrant dans le champ d'application des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce prend acte de ce rapport et du fait qu'il ressort qu'aucune convention de cette nature n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010 et qu'aucune convention ancienne, approuvées au cours des exercices antérieurs, entrant dans le champ d'application des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, ne s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010 au sein de la Société.

## **QUATRIEME RESOLUTION**

### **Pouvoirs pour formalités**

L'Assemblée Générale, statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour effectuer toutes formalités légales, qui seraient la suite ou la conséquence des résolutions qui précèdent.

\* \*  
\*

# Statuts de la Société

**Foncière 7 Investissement  
Société anonyme au capital de 1.120.000 €uros  
Siège social : 29 rue de Bassano - 75008 Paris  
486 820 152 RCS PARIS**

**STATUTS**

Mis à jour par décision du conseil d'administration en date du 10 Mars 2010  
conformément à l'article 4 (2<sup>ème</sup> alinéa) des présents statuts

Certifiés conformes à l'original



Le président directeur général

## STATUTS

### ARTICLE 1 - FORME

La Société a été constituée sous la forme d'une Société Anonyme à Conseil d'Administration aux termes d'un acte sous seing privé et elle a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bar-le-Duc le 11 octobre 1968.

Les actionnaires de la Société ont modifié le mode d'administration et de direction pour adopter la formule à Directoire et Conseil de Surveillance aux termes de l'Assemblée générale extraordinaire en date du 28 juin 1999.

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 27 septembre 2004 a de nouveau modifié le mode d'administration et de direction de la Société pour adopter la gestion par un Conseil d'administration.

La Société continue d'exister sous son nouveau mode de gestion entre les propriétaires des actions existantes et de celles qui seraient créées ultérieurement.

Elle est régie par les lois et règlements en vigueur, notamment les articles L. 225-17 à L. 225-56 du Code de commerce ainsi que par les présents statuts.

### ARTICLE 2 - OBJET

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

- à titre principal,
  - L'acquisition 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-préneur 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 ;
  - À titre accessoire, directement ou indirectement la prise à bail de tous biens y compris par voie de crédit-bail ou de location financière ;
  - À titre exceptionnel, 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 ;
- Et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la Société.

### ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est :

#### **Foncière 7 Investissement**

Tous les actes et documents émanant de la Société doivent mentionner la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement des mots "Société Anonyme", et de l'énonciation du montant du capital social.

### ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé :

**29 rue de Bassano  
75008 - PARIS**

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par une simple décision du Conseil d'administration, sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, et partout ailleurs en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires, sous réserve des dispositions légales en vigueur.

### ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

### ARTICLE 6 - APPORTS - FORMATION DU CAPITAL

Il a été apporté au capital de la société :

#### Apports en numéraire

- |  |                    |
|--|--------------------|
| - lors de la constitution, une somme de 83.000 Francs, soit  | 12.653,27 Euros    |
| - aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2004, une somme de 1.400.000 Euros, ci outre une prime d'émission de 2.975.000 Euros | 1.400.000,00 Euros |

#### Apports en nature

- lors de la constitution de la société, il a été fait apport à effet du 1er avril 1968, par Monsieur Michel LEBLANC, du fonds de commerce de fabrication, location et vente d'appareils et produits se rapportant à l'illumination des fêtes et foires, fabrication de stands et matériels d'exposition et salles de spectacles

exploité à NANCOIS-SUR-ORNAIN, comprenant des éléments incorporels évalués à 60.000 F, des éléments corporels évalués à 161.000 F et le stock de marchandises évalué à 56.000 F,  
soit un montant total de 217.000 Francs, soit 33.081,44 Euros

- Aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du 27 Juillet 1993, il a été fait apport à titre de fusion du patrimoine de la société L.D.P. INTERNATIONAL.

#### Incorporation de réserves

- lors de l'augmentation de capital décidée par l'assemblée générale extraordinaire en date du 16 juillet 1979, une somme de 600.000 Francs, soit a été incorporée au capital par prélèvement sur les réserves. 91.469,41 Euros
  - lors de l'augmentation de capital décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 6 mai 1998, une somme de 3.600.000 Francs, soit a été incorporée par prélèvement sur les réserves 548.816,46 Euros
  - lors de l'augmentation de capital décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 29 septembre 2000, une somme de 7.307.226 Francs, soit a été incorporée par prélèvement sur les réserves 1.113.979,42 Euros
- Soit au total : 3.200.000,00 Euros

#### Réduction de capital

Aux termes de la réunion du conseil d'administration en date du 21 octobre 2008, conformément aux décisions de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire de la Société du 15 septembre 2008, le capital social de la Société a été réduit d'un montant de 2.080.000 € pour le ramener de 3.200.000 € à 1.120.000 € par voie de réduction de la valeur nominale des actions de la Société et de remboursement d'une somme de 1,30 € par action.

#### ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **UN MILLION CENT VINGT MILLE Euros (1.120.000)**, divisé en 1.600.000 actions de soixante-dix centimes d'Euros (0,70 €) de valeur nominale chacune.

#### ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

I - Le capital social peut être augmenté par tous procédés et selon toutes modalités prévues par la loi.

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule compétente pour décider, sur le rapport du Conseil d'administration, une augmentation de capital.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital, droit

auquel ils peuvent renoncer à titre individuel. Si l'Assemblée Générale le décide expressément, ils bénéficient également d'un droit de souscription à titre réductible.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes d'émission appartient au nu-propriétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

**II - La réduction du capital est autorisée ou décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire et ne peut en aucun cas porter atteinte à l'égalité des actionnaires.**

La réduction du capital à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital destinée à amener celui-ci au moins au minimum légal, à moins que la Société ne se transforme en société d'une autre forme n'exigeant pas un capital supérieur au capital social après sa réduction.

A défaut, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Celle-ci ne peut être prononcée si au jour où le Tribunal statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

**III - Le capital social pourra être amorti en application des articles L.225-198 et suivants du Code de commerce.**

## **ARTICLE 9 - LIBERATION DES ACTIONS**

Les actions souscrites en numéraire sont obligatoirement libérées, lors de la souscription, d'un quart au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur appel du Conseil d'administration, dans le délai de cinq ans à compter de l'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés en ce qui concerne le capital initial, et dans le délai de cinq ans à compter du jour où l'opération est devenue définitive en cas d'augmentation de capital.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance des souscripteurs quinze jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à chaque actionnaire.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraîne de plein droit intérêt au taux légal à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'actionnaire défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

## **ARTICLE 10 - FORME DES ACTIONS**

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix du titulaire. Elles ne peuvent revêtir la forme au porteur qu'après leur complète libération.

Les actions nominatives donnent lieu à une inscription à un compte ouvert par la société au nom de l'actionnaire dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

Concernant les titres au porteur, la société est autorisée à demander à tout moment auprès de l'organisme chargé de la compensation des valeurs mobilières, les renseignements prévus par la loi relatifs à l'identification des détenteurs de titres conférant, immédiatement ou à terme, le droit de vote aux assemblées d'actionnaires.

## **ARTICLE 11 - TRANSMISSION DES ACTIONS**

1 - Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des sociétés. En cas d'augmentation du capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci.

Les actions demeurent négociables après la dissolution de la société et jusqu'à la clôture de la liquidation.

2 - Toute transmission d'action à quelque titre que ce soit est entièrement libre.

## **ARTICLE 12 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS**

1 - Chaque action donne droit dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Elle donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

2 - Les actionnaires ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports.

Les droits et obligations suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

3 - Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre auront à faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions nécessaires.

## **ARTICLE 13 - INDIVISIBILITE DES ACTIONS - NUE PROPRIETE - USUFRUIT**

1 - Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'actions indivises sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du copropriétaire le plus diligent.

2 - Le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires. Cependant, les actionnaires peuvent convenir de toute autre répartition du droit de vote aux assemblées générales. La convention est notifiée par lettre recommandée à la Société, qui sera tenue d'appliquer cette convention pour toute assemblée qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de cette lettre.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres remis en gage.

## **ARTICLE 14 - 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.

## ARTICLE 15 - ORGANISATION ET DIRECTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

1 - Le Conseil d'administration élit parmi ses membres personnes physiques un Président et détermine sa rémunération. Il fixe la durée des fonctions du Président qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il peut désigner également un ou plusieurs vice-présidents qui auront pour fonction de présider le Conseil en l'absence du Président.

2 - Nul ne peut être nommé Président du Conseil d'administration s'il est âgé de plus de **soixante-dix (70)** ans. Si le Président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office.

3 - Le Président représente le Conseil d'administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

4 - En cas d'absence ou d'empêchement du Président ou du vice-président, le Conseil d'administration désigne le Président de la réunion.

5. Le Conseil d'administration nomme un secrétaire qui peut être choisi, soit parmi les administrateurs, soit en dehors d'eux. Il est remplacé par simple décision du Conseil.

#### **ARTICLE 16 - REUNIONS ET DELIBERATIONS DU CONSEIL**

1 - Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation du Président. Toutefois, des administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil d'administration, peuvent, en indiquant précisément l'ordre du jour de la réunion, convoquer le Conseil si celui-ci ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois. Le Directeur Général, lorsqu'il n'exerce pas la présidence du Conseil d'administration, peut demander au Président de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

2 - La réunion a lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. La convocation qui mentionne l'ordre du jour, doit intervenir au moins trois jours à l'avance par lettre, télégramme, télex, message électronique ou télécopie. La convocation peut être verbale et sans délai si tous les administrateurs y consentent.

3 - Le Conseil d'administration ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents.

Les décisions du Conseil sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

La voix du Président de séance est prépondérante.

4 - Il est tenu un registre de présence qui est émargé par les administrateurs participant à la réunion du Conseil d'administration.

5 - Le règlement intérieur établi par le Conseil d'administration peut prévoir que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence conformes à la réglementation en vigueur. Cette disposition n'est pas applicable pour l'adoption des décisions suivantes :

- nomination, rémunération, révocation du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués,
- arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du groupe.

6 - Les délibérations du Conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur. Les procès-verbaux sont signés par le

Président de séance et par un administrateur ou par deux administrateurs.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations du Conseil d'administration sont valablement certifiées par le Président ou le Directeur Général.

## **ARTICLE 17 - POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

1 - Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte en cause dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant précisé que la seule publication des statuts ne peut suffire à constituer cette preuve.

2 - Le Conseil d'administration procède à tout moment aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque administrateur doit recevoir les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut obtenir auprès de la Direction générale tous les documents qu'il estime utiles.

3 - Le Conseil d'administration peut donner à tout mandataire de son choix toute délégation de pouvoirs dans la limite des pouvoirs qu'il tient de la loi et des présents statuts.

Le Conseil peut décider de la création de comités d'études chargés d'étudier les questions que le Conseil ou son Président lui soumet.

## **ARTICLE 18 - DIRECTION GENERALE**

### Modalités d'exercice

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

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale est effectué par le Conseil d'administration. La délibération du Conseil relative au choix de la modalité d'exercice de la Direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés. Le choix du Conseil d'administration est porté à la connaissance des actionnaires et des tiers dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

L'option retenue par le Conseil d'administration reste valable jusqu'à l'expiration du premier des mandats des dirigeants.

A l'expiration de ce délai, le Conseil d'administration doit à nouveau délibérer sur les modalités d'exercice de la Direction générale.

Le changement de la modalité d'exercice de la Direction générale n'entraîne pas une modification des statuts.

### Direction générale

En fonction de la modalité d'exercice retenue par le Conseil d'administration, le Président ou le Directeur Général assure sous sa responsabilité la Direction générale de la Société.

Le Directeur Général est nommé par le Conseil d'administration qui fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs.

Pour l'exercice de ses fonctions, le Directeur Général doit être âgé de moins de **soixante-dix (70)** ans. Lorsqu'en cours de mandat, cette limite d'âge aura été atteinte, le Directeur Général est réputé démissionnaire d'office et il est procédé à la désignation d'un nouveau Directeur Général.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. La révocation du Directeur Général non président peut donner lieu à des dommages-intérêts si elle est décidée sans juste motif.

#### Pouvoirs du Directeur Général

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social, et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées générales et au Conseil d'administration.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte en cause dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant précisé que la seule publication des statuts ne peut suffire à constituer cette preuve.

#### Directeurs Généraux Délégués

Sur proposition du Directeur Général, que cette fonction soit assumée par le Président du Conseil d'administration ou par une autre personne, le Conseil d'administration peut nommer une ou une plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général avec le titre de Directeurs Généraux Délégués.

Le nombre maximum de Directeurs Généraux Délégués est fixé à cinq.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés aux Directeurs Généraux Délégués et fixe leur rémunération.

A l'égard des tiers, le Directeur Général Délégué ou les Directeurs Généraux Délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

En cas de cessation des fonctions ou d'empêchement du Directeur Général, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil d'administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination d'un nouveau Directeur Général.

Les Directeurs Généraux Délégués sont révocables, sur proposition du Directeur Général, à tout moment. La révocation des Directeurs Généraux Délégués peut donner lieu à des dommages-intérêts si elle est décidée sans justes motifs.

### ARTICLE 19 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

1 - Il est interdit aux administrateurs autres que les personnes morales, au Directeur Général et aux Directeurs Généraux Délégués, de contracter sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement, et de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements auprès de tiers. Cette interdiction s'applique également aux représentants permanents des personnes morales

administrateurs, au conjoint, descendants et descendants des personnes ci-dessus visées ainsi qu'à toute personne interposée.

2 - Toute convention intervenant directement ou indirectement ou par personne interposée entre la Société et son Directeur Général, l'un de ses Directeurs Généraux Délégués, l'un de ses administrateurs, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou s'il s'agit d'une Société actionnaire, la Société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil d'administration.

Il en est de même des conventions auxquelles une des personnes visées ci-dessus est indirectement intéressée. Sont également soumises à l'autorisation préalable du Conseil d'administration, les conventions intervenant entre la Société et une entreprise, si le Directeur Général, l'un des Directeurs Généraux Délégués ou l'un des administrateurs de la Société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, Gérant, administrateur, membre du Conseil de surveillance ou de façon générale dirigeant de cette entreprise.

Ces conventions doivent être autorisées et approuvées dans les conditions de l'article L. 225-40 du Code de commerce.

3 - Les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales ne sont pas soumises à la procédure d'autorisation et d'approbation prévue aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.

Cependant ces conventions doivent être communiquées par l'intéressé au Président du Conseil d'administration. La liste et l'objet desdites conventions sont communiqués par le Président du Conseil d'administration aux membres du Conseil d'administration et aux Commissaires aux comptes.

## **ARTICLE 20 - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Le contrôle de la Société est effectué par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes titulaires, nommés et exerçant leur mission conformément à la loi.

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes suppléants appelés à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, sont nommés en même temps que le ou les titulaires pour la même durée.

## **ARTICLE 21 - ASSEMBLEES GENERALES**

Les assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions fixées par la loi.

Les décisions collectives des actionnaires sont prises en assemblées générales ordinaires, extraordinaires ou spéciales selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur toute modification des droits des actions de cette catégorie. Ces assemblées sont convoquées et délibèrent dans les mêmes conditions que les assemblées générales extraordinaires.

Les délibérations des assemblées générales obligent tous les actionnaires.

## **ARTICLE 22 - CONVOCATION ET LIEU DE REUNION DES ASSEMBLEES GENERALES**

Les assemblées générales sont convoquées soit par le Conseil d'administration, soit par les Commissaires aux Comptes, soit par un mandataire désigné en justice dans les conditions prévues par la loi.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

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

La convocation est effectuée quinze jours avant la date de l'assemblée soit par insertion d'un avis dans un journal d'annonces légales du département du lieu du siège social, soit par lettre simple ou recommandée adressée à chaque actionnaire. Dans le premier cas, chacun d'eux doit être également convoqué par lettre simple ou, sur sa demande et à ses frais, par lettre recommandée.

Lorsque l'assemblée n'a pu délibérer faute de réunir le quorum requis, la deuxième assemblée et, le cas échéant, la deuxième assemblée prorogée, sont convoquées six jours au moins à l'avance dans les mêmes formes que la première assemblée. L'avis ou les lettres de convocation de cette deuxième assemblée reproduisent la date et l'ordre du jour de la première. En cas d'ajournement de l'assemblée par décision de justice, le juge peut fixer un délai différent.

Les avis et lettres de convocation doivent mentionner les indications prévues par la loi.

### ARTICLE 23 - ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires ont la faculté de requérir l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour des assemblées dans les conditions légales et réglementaires.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas à l'ordre du jour. Elle peut cependant, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil d'administration et procéder à leur remplacement.

### ARTICLE 24 - ACCES AUX ASSEMBLEES - POUVOIRS

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

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

Tout actionnaire ne peut se faire représenter que par son conjoint ou par un autre actionnaire ; à cet effet, le mandataire doit justifier de son mandat.

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

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

## ARTICLE 25 - DROIT DE COMMUNICATION DES ACTIONNAIRES

Tout actionnaire a le droit d'obtenir communication des documents nécessaires pour lui permettre de statuer en toute connaissance de cause sur la gestion et la marche de la Société.

La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou mise à disposition sont déterminées par la loi et les règlements.

## ARTICLE 26 - FEUILLE DE PRESENCE - BUREAU - PROCES-VERBAUX

Une feuille de présence, dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, et le cas échéant les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou par l'administrateur le plus ancien présent à l'assemblée. A défaut, l'Assemblée désigne elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires, présents et acceptants, qui disposent, tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix.

Le bureau ainsi composé, désigne un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

## ARTICLE 27 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire prend toutes les décisions qui ne modifient pas les statuts.

Elle est réunie au moins une fois par an, dans les délais légaux et réglementaires en vigueur, pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Elle ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés, y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

## ARTICLE 28 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

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.

## ARTICLE 29 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er JANVIER et finit le 31 DECEMBRE de chaque année.

## ARTICLE 30 - INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi. A la clôture de chaque exercice, le Conseil d'administration dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Il dresse également le bilan décrivant les éléments actifs et passifs et faisant apparaître de façon distincte les capitaux propres, le compte de résultat récapitulant les produits et les charges de l'exercice, ainsi que l'annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat. Il est procédé, même en cas d'absence ou d'insuffisance du bénéfice, aux amortissements et provisions nécessaires. Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis est mentionné à la suite du bilan.

Le Conseil d'administration établit le rapport de gestion sur la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, les événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi, ses activités en matière de recherche et de développement.

## ARTICLE 31 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BÉNÉFICES

Si les comptes de l'exercice approuvés par l'Assemblée Générale font apparaître un bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi, l'Assemblée Générale décide de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserves dont elle règle l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer.

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice de l'exercice.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Le solde, s'il en existe, est réparti entre tous les actionnaires proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux. L'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

Toutefois, après prélèvement des sommes portées en réserve en application de la loi, l'Assemblée Générale peut prélever toutes sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Les pertes, s'il en existe, sont après l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

#### **ARTICLE 32 - PAIEMENT DES DIVIDENDES - ACOMPTES**

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un Commissaire aux Comptes fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

L'Assemblée Générale peut accorder aux actionnaires pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions dans les conditions légales.

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par l'Assemblée Générale, ou à défaut par le Conseil d'administration.

La mise en paiement des dividendes en numéraire doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

Aucune répétition de dividende ne peut être exigée des actionnaires sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et que la Société établit que les bénéficiaires avaient connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances. Le cas échéant, l'action en répétition est prescrite trois ans après la mise en paiement de ces dividendes.

Les dividendes non réclamés dans les cinq ans de leur mise en paiement sont prescrits.

#### **ARTICLE 33 - CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS À LA MOITIE DU CAPITAL SOCIAL**

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Conseil d'administration est tenu, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, sous réserve des dispositions légales relatives au capital minimum dans les sociétés anonymes, et dans le délai fixé par la loi, réduit d'un montant égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si dans ce délai les capitaux propres ne sont pas redevenus au moins égaux à la moitié du capital social.

Dans tous les cas, la décision de l'Assemblée Générale doit être publiée dans les conditions légales et réglementaires.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Il en est de même si l'Assemblée n'a pu délibérer valablement.

Toutefois, le Tribunal ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

## ARTICLE 34 - TRANSFORMATION

La Société peut se transformer en société d'une autre forme si, au moment de la transformation, elle a au moins deux ans d'existence et si elle a établi et fait approuver par les actionnaires le bilan de ses deux premiers exercices.

La décision de transformation est prise sur le rapport des Commissaires aux Comptes de la Société, lequel doit attester que les capitaux propres sont au moins égaux au capital social.

La transformation en société en nom collectif nécessite l'accord de tous les associés. En ce cas, les conditions prévues ci-dessus ne sont pas exigibles.

La transformation en société en commandite simple ou par actions est décidée dans les conditions prévues pour la modification des statuts et avec l'accord de tous les associés qui acceptent d'être commandités.

La transformation en société à responsabilité limitée est décidée dans les conditions prévues pour la modification des statuts des sociétés de cette forme.

## ARTICLE 35 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

Sous réserve des cas de dissolution judiciaire prévus par la loi, la dissolution de la Société intervient à l'expiration du terme fixé par les statuts ou par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires.

Un ou plusieurs liquidateurs sont alors nommés par l'Assemblée Générale Extraordinaire aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les Assemblées Générales Ordinaires. Le liquidateur représente la Société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers et répartir le solde disponible. L'Assemblée Générale des actionnaires peut l'autoriser à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

Le partage de l'actif net subsistant après remboursement du nominal des actions est effectué entre les actionnaires dans les mêmes proportions que leur participation au capital.

En cas de réunion de toutes les actions en une seule main, la dissolution de la Société, soit par décision judiciaire à la demande d'un tiers, soit par déclaration au greffe du Tribunal de commerce faite par l'actionnaire unique, entraîne la transmission universelle du patrimoine, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

## ARTICLE 36 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation, soit entre la Société et les actionnaires ou les organes de gestion, soit entre les actionnaires eux-mêmes, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises à la procédure d'arbitrage.

Chacune des parties désigne un arbitre, les arbitres ainsi désignés en choisissent un autre, de sorte que le tribunal soit constitué en nombre impair. A défaut d'accord, le Président du Tribunal de commerce du lieu du siège social, saisi comme en matière de référez par une des parties ou un arbitre, procédera à cette désignation par voie d'ordonnance.

L'instance arbitrale ne prendra pas fin par la révocation, le décès, l'empêchement, l'abstention ou la récusation d'un arbitre. Un nouvel arbitre sera désigné par ordonnance, non susceptible de recours, du Président du Tribunal de commerce, saisi comme il est dit ci-dessus.

Les arbitres ne seront pas tenus de suivre les règles établies par les tribunaux. Ils statueront comme amiables compositeurs et en dernier ressort, les parties convenant de renoncer à la voie d'appel.

Les parties attribuent compétence au Président du Tribunal de commerce du lieu du siège social, tant pour l'application des dispositions qui précèdent, que pour le règlement de toutes autres difficultés.

# Présentation des administrateurs et de leurs mandats

## FONCIERE 7 INVESTISSEMENT

Société Anonyme au capital de 1.120.000 €  
Siège Social 29 rue Bassano – 75008 Paris  
486 820 152 RCS Paris

### **TABLEAU DES MANDATS SOCIAUX ET FONCTIONS (SALARIES OU NON) EXERCES DANS DES SOCIETES FRANCAISES OU ETRANGERES DURANT L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2010**

Au 31 décembre 2010, le Conseil d'administration est composé des membres suivants :

Nom des administrateurs	Fonction	Date d'entrée en fonction	Date de fin de mandat actuel
Alfonso Jose Munk Alba	Président Directeur Général	Administrateur : 30 avril 2009  Président Directeur Général : le 12 mai 2010	AG devant se réunir en 2015 afin de statuer sur les comptes de l'exercice
Henri Martin Horn	Administrateur	Le 10 mai 2010	AG devant se réunir en 2016 afin de statuer sur les comptes de l'exercice
Mathieu Demonthoy	Administrateur	Le 10 mai 2010	AG devant se réunir en 2016 afin de statuer sur les comptes de l'exercice

Renseignements relatifs aux membres du conseil d'administration :

#### ❖ **Alfonso Jose MUNK ALBA**

- Expérience : Agé de 36 ans, Alfonso Munk est titulaire d'un MBA de la Wharton Business School et diplômé en finance et immobilier à l'université de Cornell. Managing Directeur au sein de Morgan Stanley's Real Estate Merchant Bank Groups à Paris, il dirige les activités d'investissement immobilier des fonds MSREF pour la France, l'Espagne et le Benelux. Alfonso a rejoint Morgan Stanley en 2002 en tant qu'Associate au sein de Morgan Stanley Real Estate Investing, basé à Paris puis à Londres. En 2005, il est nommé responsable régional pour l'Espagne, et en 2007 il part au Brésil pour diriger le pôle investissement immobilier de Morgan Stanley en Amérique du Sud jusqu'en 2009. Avant de rejoindre Morgan Stanley, Alfonso a occupé différents postes chez PricewaterhouseCoopers et Jones Lang LaSalle

#### Autres mandats dans des sociétés extérieures au Groupe:

Sociétés	Nationalité	Titres cotés sur un marché réglementé	Fonctions
Société des Hôtels Réunis	Française	Non	Président
SER	Française	Non	Directeur Général
Carlton Danube Cannes	Française	Non	Gérant
Société Immobilière de Strasbourg Herrenschmidt	Française	Non	Directeur Général
MSREF Hotel Danube I SAS	Française	Non	Président
MSREF Hotel Danube II SAS	Française	Non	Président

Elba Paris I SAS	Française	Non	Directeur Général
Elba Paris II SAS	Française	Non	Directeur Général
Elba Roissy SAS	Française	Non	Directeur Général
Elba Strasbourg I SAS	Française	Non	Directeur Général
Elba Strasbourg II SAS	Française	Non	Directeur Général
Société d'Exploitation Hôtelière du Palais	Française	Non	Directeur Général
MSREF V Hedging Ltd.	US	Non	Vice President
MSREF VI Hedging Ltd.	US	Non	Vice President
MSREF VI International Holdings GP LLC	US	Non	Vice President
MSREF VII Hedging GP, Ltd.	US	Non	Directeur
MSREF VII Hedging GP, Ltd.	US	Non	Vice President
Foncière Europe Logistique	Française	Oui	Membre du conseil de surveillance
Icade	Française	Oui	Membre du conseil d'administration (depuis 16 février 2010)
Eurosic	Française	Oui	Membre du conseil de surveillance
Grupo Lar	Espagnole	Oui	Membre du conseil d'administration

#### ❖ Henri Martin Horn

- Expérience : Agé de 51ans, Henri-Martin Horn est titulaire d'un MBA de la Texas Christian University à Fort Worth, Texas et d'un BBA degree en comptabilité de la Baylor University au Texas. Vice President au sein de Morgan Stanley Properties à Paris, il dirige les activités d'asset management immobilier des fonds core de Morgan Stanley pour la France et le Benelux. Henri-Martin a rejoint Morgan Stanley en 2007 en tant qu'Associate au sein de Morgan Stanley Properties, basé à Paris. Avant de rejoindre Morgan Stanley, Henri-Martin a travaillé 7 années en tant qu'asset manager au sein du fond d'investissement immobilier Foncière Arizona Investments. Henri-Martin Horn possède lpus de 25 ans d'experience dans le milieu de l'immobilier.
- Autres mandats dans des sociétés extérieures au groupe dont la Société est la société de tête (le « Groupe ») :

Sociétés	Nationalité	Titres cotés sur un marché réglementé	Fonctions
Brouckere Tower Invest SA	Belge	Non	Gérant
Louise166 leasehold SA	Belge	Non	gérant
MSEOF Kroonstaete BV	Néerlandaise	Non	gérant
MSEOF Montparnasse France SARL	Française	Non	Gérant
MSEOF Pascal France SARL	Française	Non	Gérant
Pascal Defense SARL	Française	Non	Gérant
Pascal Immobilier Premiere SNC	Française	Non	Gérant
Redland House B.V.	Néerlandaise	Non	Administrateur
SCI MSEOF Montparnasse	Française	Non	Gérant
Tepia SARL	Française	Non	Gérant

❖ **Mathieu Demontoy**

- *Expérience* : Agé de 34ans, Mathieu Demontoy est diplômé de l'ESSEC. Vice President au sein de Morgan Stanley's Real Estate Merchant Bank Groups à Paris, il travaille parallèlement sur les activités d'investissement immobilier des fonds MSREF et les activités d'asset management immobilier des fonds core de Morgan Stanley pour la France et le Benelux. Mathieu Demontoy a rejoint Morgan Stanley en 2007 en tant qu'Associate au sein de Morgan Stanley Properties, basé à Paris. Avant de rejoindre Morgan Stanley, Mathieu a travaillé trois années chez DTZ Asset Management dans l'équipe d'acquisition et a auparavant été analyste en fusions acquisitions au sein des différentes banques d'affaires à Hong-Kong, Londres et Paris.
  
- *Autres mandats dans des sociétés extérieures au groupe dont la Société est la société de tête (le « Groupe »)* :

Sociétés	Nationalité	Titres cotés sur un marché réglementé	Fonctions
Cascata B.V.	Néerlandaise	Non	Administrateur
CHIPS HOLDING SARL	Française	Non	Gérant
CHIPS PLAGE SARL	Française	Non	Gérant
Eurasia Pleyel 2 SAS	Française	Non	Gérant
Eurasia Uzes SAS	Française	Non	Gérant
First Serviced Offices Holdings B.V.	Néerlandaise	Non	Administrateur
First Serviced Offices Real Estate Holdings B.V.	Néerlandaise	Non	Administrateur
Ifanco Consultancy BV	Néerlandaise	Non	Administrateur
Ifanco Consultancy BV	Néerlandaise	Non	Administrateur
MSREF V Emerald B.V.	Néerlandaise	Non	Administrateur
MSREF V Galileo B.V.	Néerlandaise	Non	Administrateur
MSREF V Pluto B.V.	Néerlandaise	Non	Administrateur
MSREF V Rooster B.V.	Néerlandaise	Non	Administrateur
MSREF V Saturnus B.V.	Néerlandaise	Non	Administrateur
MSREF V Tulip B.V.	Néerlandaise	Non	Administrateur
SNC Danube SHR	Française	Non	Gérant
SNC SCH Résidence	Française	Non	Gérant
MSEOF Airport SARL	Française	Non	Administrateur
MSC Boetie SCI	Française	Non	Gérant
MSC Europe SCI	Française	Non	Gérant
MSC Holding SAS	Française	Non	Gérant
MSC Immobilier SAS	Française	Non	Président

# Formulaire de vote par correspondance et procuration

FONCIERE 7  
INVESTISSEMENT  
27/29 rue Bassano  
75008 Paris

**FORMULAIRE DE VOTE PAR  
CORRESPONDANCE OU PAR PROCURATION**  
**ASSEMBLEE GENERALE**  
**ORDINAIRE DU 17 MAI 2011**

CADRE RESERVE

Identifiant : .....  
Nb d'actions : .....  
Nb de voix : .....

**ATTENTION :** *Avant d'exercer votre choix entre les trois possibilités offertes, veuillez prendre connaissance des instructions données au verso - Choisissez 1 ou 2 ou 3*

**ATTENTION :**  
Date limite de réception le  
11 mai 2011

Je soussigné(e) (*nom, prénom, adresse, et qualité en cas de représentant d'une personne morale*) :

actionnaire de la société sus-indiquée, connaissance prise de l'ordre du jour de l'assemblée et des autres documents énumérés à l'article R. 225-81 du Code de commerce.

1 Vous adressez une procuration à la société en vue de l'Assemblée Générale Ordinaire, sans indication de mandat : **datez et signez ce formulaire sans cocher les cases du tableau du n°2.**

2 Vous souhaitez vous exprimer sur les résolutions : **cochez une seule case par ligne, datez et signez.**

	OUI	NON	ABSTENTION	JE NE SAIS PAS JE FAIS CONFIANCE AU PRESIDENT
1 <sup>e</sup> résolution	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 <sup>e</sup> résolution	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 <sup>e</sup> résolution	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 <sup>e</sup> résolution	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Si des amendements ou des résolutions nouvelles étaient présentés à l'Assemblée :**

Je fais confiance au président de l'Assemblée Générale qui votera

Je m'abstiens ce qui signifie que je vote contre

Je donne procuration à M. ....

3 Vous souhaitez que votre conjoint ou un autre actionnaire de la société vote pour vous à l'Assemblée Générale Ordinaire, mettez son nom : **datez et signez sans cocher les cases du tableaux du n°2.**

Nom de mon représentant : .....

**ATTENTION : Joindre l'attestation de participation**

Fait à ..... le ..... 2011.

Signature

(si vous cochez la case 1 ou 3, signature précédée de la mention manuscrite « *Bon pour pouvoir comme ci-dessus* »)

## INSTRUCTIONS D'UTILISATION

A défaut d'assister à l'Assemblée, l'actionnaire a la faculté de choisir entre l'une des trois formules suivantes :

- a) Voter par correspondance (en ce cas, sur ce formulaire, le mandat est limité par les indications de vote exprimées).
- b) Donner procuration à son conjoint ou à un autre actionnaire (voir ci-dessous) (2).
- c) Donner procuration en blanc (ce qui vaut « confiance au président ») (voir ci-dessous) (2) (3).

Le présent formulaire peut être utilisé pour chaque résolution soit pour un vote par correspondance, soit pour un vote par procuration. Le formulaire adressé pour une Assemblée vaut pour les autres assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour (article R.225-77 du Code de Commerce).

### **INSTRUCTIONS SELON LES RENVOIS DU RECTO**

- 1) Le signataire du document indiquera très exactement, à la suite, son nom (en capitales), ses prénom et adresse. Si ces indications figurent déjà, les vérifier et éventuellement les rectifier. Pour les personnes morales et représentants légaux, préciser les noms, prénoms et qualité du signataire.
- 2) Voir extraits des textes réglementaires ci-dessous.
- 3) Le signataire du document indiquera à qui il souhaite donner procuration (son conjoint ou au autre actionnaire). Indiquer les nom, prénom et adresse du mandataire.  
Donner procuration en blanc revient à donner procuration au président : pour toute procuration sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un vote favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par le Conseil d'Administration et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolution.
- 4) Pour indiquer les votes, cocher la case correspondante.  
**Toute abstention exprimée dans le formulaire ou résultant de l'absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.**  
Pour les cas où des amendements aux résolutions présentées ou des résolutions nouvelles seraient déposées lors de l'assemblée, vous avez la faculté d'opter entre trois solutions : pouvoir au président, abstention ou procuration à un mandataire (le conjoint ou un autre actionnaire). Cochez la case correspondant à votre choix. En cas de procuration donnée à un mandataire, indiquez les nom, prénom et adresse du mandataire.
- 5) En aucun cas, l'actionnaire ne peut compléter à la fois la formule de procuration et la formule de vote par correspondance.
- 6) Le fait de cocher la case 1 ou la case 3 et, de signer le formulaire en y apposant la mention prescrite, vaut constitution de mandataire sans faculté de substitution pour représenter l'actionnaire à l'Assemblée Générale visée et à toutes assemblées successivement réunies avec le même ordre du jour.
- 7) En cas d'actions au porteur déposées chez un intermédiaire financier, demander à ce dernier une attestation de participation à joindre au présent formulaire (art. R.225-77 et R.225-85 du Code de Commerce).

### **EXTRAITS REGLEMENTAIRES**

**Art. L.225-106 du Code de Commerce** - *Un actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire ou par son conjoint.*

*Tout actionnaire peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres actionnaires en vue d'être représentés à une assemblée, sans autres limites que celles résultant des dispositions légales ou statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.*

*Avant chaque réunion de l'assemblée générale des actionnaires, le président du conseil d'administration ou le directoire, selon le cas, peut organiser la consultation des actionnaires mentionnés à l'article L. 225-102 afin de leur permettre de désigner un ou plusieurs mandataires pour les représenter à l'assemblée générale conformément aux dispositions du présent article.*

*Cette consultation est obligatoire lorsque, les statuts ayant été modifiés en application de l'article L. 225-23 ou de l'article L. 225-71, l'assemblée générale ordinaire doit nommer au conseil d'administration ou au conseil de surveillance, selon le cas, un ou des salariés actionnaires ou membres des conseils de surveillance des fonds communs de placement d'entreprise détenant des actions de la société.*

*Cette consultation est également obligatoire lorsque l'assemblée générale extraordinaire doit se prononcer sur une modification des statuts en application de l'article L. 225-23 ou de l'article L. 225-71.*

*Les clauses contraires aux dispositions des alinéas précédents sont réputées non écrites.*

*Pour toute procuration d'un actionnaire sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un vote favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par le conseil d'administration ou le directoire, selon le cas, et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'actionnaire doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.*

**Art. L.225-107 du Code de Commerce** - *I. Tout actionnaire peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire dont les mentions sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Les dispositions contraires des statuts sont réputées non écrites.*

*Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société avant la réunion de l'assemblée, dans les conditions de délais fixées par décret en Conseil d'Etat. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.*

*II. Si les statuts le prévoient, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les actionnaires qui participent à l'assemblée par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification et dont la nature et les conditions d'application sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.*

**Art. R. 225-77 du Code de commerce, alinéas 2 et 3** - *Les formulaires de vote par correspondance reçus par la société comportent :*

*1° Les nom, prénom usuel et domicile de l'actionnaire ;*

*2° L'indication de la forme, nominative ou au porteur, sous laquelle sont détenus les titres et du nombre de ces derniers, ainsi qu'une mention constatant l'inscription des titres soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire financier habilité. L'attestation de participation prévue à l'article R. 225-85 est annexée au formulaire ;*

*3° La signature, le cas échéant électronique, de l'actionnaire ou de son représentant légal ou judiciaire. La signature électronique prend la forme soit d'une signature électronique sécurisée au sens du décret n° 2001-272 du 30 mars 2001 pris pour l'application de l'article 1316-4 du code civil et relatif à la signature électronique, soit, si les statuts le prévoient, d'un autre procédé répondant aux conditions définies à la première phrase du second alinéa de l'article 1316-4 du code civil.*

*Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société par une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.*

# Formulaire de demande de documents

**FONCIERE 7 INVESTISSEMENT**

Société Anonyme au capital de 1.120.000 €

Siège Social 27/29 rue Bassano 75008 PARIS

486 820 152 RCS Paris

**DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS**

**concernant l'Assemblée Générale Ordinaire du 17 mai 2011**

Je soussigné :

NOM :

Prénom usuel :

Domicile :

Propriétaire de \_\_\_\_\_ actions nominatives

et de \_\_\_\_\_ actions au porteur,

de la Société FONCIERE 7 INVESTISSEMENT,

demande l'envoi des documents et renseignements concernant l'Assemblée Générale Ordinaire du 17 mai 2011 tels qu'ils sont visés par les articles R. 225-81 et R. 225-83 de ce même code.

Fait à \_\_\_\_\_

le \_\_\_\_\_ 2011

Signature

\* Conformément à l'article R. 225-88 du Code de Commerce, à compter de la convocation de l'assemblée et jusqu'au cinquième jour inclusivement avant la réunion, tout actionnaire titulaire de titres nominatifs peut demander à la société de lui envoyer, à l'adresse indiquée, les documents et renseignements mentionnés aux articles R. 225-81 et R. 225-83 du Code de commerce. La société est tenue de procéder à cet envoi avant la réunion et à ses frais. Cet envoi peut être effectué par un moyen électronique de télécommunication mis en oeuvre dans les conditions mentionnées à l'article R. 225-63 du Code de commerce, à l'adresse indiquée par l'actionnaire.

Le même droit est ouvert à tout actionnaire propriétaire de titres au porteur, qui justifie de cette qualité par la transmission d'une attestation d'inscription dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire mentionné à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier.

Les actionnaires titulaires d'actions nominatives, par une demande unique, obtenir de la société l'envoi des documents et renseignements précités à l'occasion de chacune des assemblées d'actionnaires ultérieures. Au cas où l'actionnaire désirerait bénéficier de cette faculté, mention devra être portée sur la présente demande.