

FONCIERE R-PARIS
Société en commandite par actions
au capital de 15 003 160 €
Siège social : 2 rue Dupont des Loges et 1 rue Sédillot, 75007 Paris
445 750 565 RCS PARIS

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
sur le contrôle interne et le fonctionnement des organes de direction
*(Article L. 225-68 du Code de commerce sur renvoi de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce
et article 222-9 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers)*

Mesdames, Messieurs les associés commanditaires,

En application notamment des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce et de l'article 222-9 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le présent rapport, rend notamment compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la société Foncière R-Paris (la « **Société** ») durant l'exercice clos le 31 décembre 2009. La Société n'a pas estimé nécessaire, compte tenu de l'organisation et du fonctionnement du groupe Foncière R-Paris (composé de Foncière R-Paris et des filiales consolidées sous elle), de mettre en place des procédures de contrôle interne spécifiques au niveau de ses filiales consolidées, lesquelles sont de simples sociétés dédiées à la détention d'un ou plusieurs actifs donnés.

1. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

1.1 Composition du Conseil de Surveillance

A la date du présent rapport, le Conseil de Surveillance est composé de trois membres, à savoir Monsieur Xavier Solano Madariaga en qualité de Président et de membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Michel Campagnoli en qualité de Vice-Président et de membre du Conseil de Surveillance, et Madame Katia Wegerak en qualité de membre du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance, par délibérations en date du 10 mars 2010, a (i) constaté la démission de Monsieur Romualdo Ibanez Buela de ses fonctions de Vice-Président et de membre du Conseil de Surveillance, (ii) procédé à la nomination provisoire, sous réserve de ratification par l'assemblée générale ordinaire, conformément aux dispositions de l'article 12.2 des statuts de la Société, de Madame Katia Wegerak en qualité de membre du Conseil de Surveillance, et (iii) nommé Monsieur Michel Campagnoli en qualité de Vice-Président du Conseil de Surveillance.

La liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social de Foncière R-Paris durant l'exercice clos le 31 décembre 2009 est jointe en Annexe A.

Chacun des membres du Conseil de Surveillance a déclaré remplir les conditions légales, réglementaires et le cas échéant, statutaires d'exercice de son mandat, notamment être propriétaire du nombre minimum d'actions requises par les dispositions statutaires applicables et ne pas être frappé par une mesure susceptible de lui interdire l'exercice des fonctions de membre du Conseil de Surveillance de la Société.

La durée du mandat des membres du Conseil de Surveillance est de trois années renouvelables.

Le nombre des membres du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de soixante-dix ans ne peut être supérieur au tiers des membres du Conseil de Surveillance en fonction. Si cette limitation venait à être dépassée, le membre du Conseil de Surveillance le plus âgé serait réputé démissionnaire d'office.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président et, s'il le souhaite, un Vice-Président. Il choisit en outre un secrétaire, qui peut être pris parmi ses membres ou en-dehors d'eux.

Les réunions du Conseil de Surveillance sont présidées par le Président, ou en son absence, par un Vice-président. En cas d'absence de ceux-ci, le Conseil nomme un président de séance.

Les documents, dossiers techniques et informations nécessaires à la mission des membres du Conseil de Surveillance leur ont été communiqués préalablement aux réunions.

1.2 Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Conformément à l'article 12.6 (« *Pouvoirs du conseil de surveillance* ») des statuts de la Société :

« Le conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il dispose, à cet effet, des mêmes pouvoirs que les commissaires aux comptes.

Il présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport dans lequel il signale, notamment, les irrégularités et inexactitudes relevées dans les comptes annuels et, le cas échéant, les comptes consolidés de l'exercice.

Le conseil de surveillance présente également un rapport à toutes les autres réunions d'assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

Il est saisi en même temps que les commissaires aux comptes des documents mis à la disposition de ceux-ci.

Il peut convoquer l'assemblée générale des Actionnaires.

Le conseil de surveillance peut établir un règlement intérieur précisant les modalités de son organisation et de son fonctionnement.

Le conseil de surveillance peut décider la création, avec le concours de personnes non membres du conseil de surveillance, de comités chargés d'étudier les questions que le conseil de surveillance soumet pour études et/ou avis à leur examen. Le conseil de surveillance fixe la composition et les attributions de ces comités, qui exercent leur activité sous sa responsabilité ».

1.3 Préparation et organisation des travaux du Conseil de Surveillance

1.3.1 Organisation et préparation des réunions du Conseil de Surveillance

o Convocation et préparation des Conseils de Surveillance

Conformément à l'article 12.4.1 (« *Convocation aux réunions du Conseil de surveillance* ») des statuts de la Société :

« Les réunions du Conseil de surveillance peuvent être convoquées par le Président du Conseil de surveillance ou, en son absence, par le Vice-Président, ainsi que par la moitié des membres du Conseil de surveillance, ou par chacun des gérants ou Commandités de la Société.

Les convocations sont faites par tous moyens au moins trois jours à l'avance. En cas d'urgence, le Conseil de surveillance peut se réunir sans délai. Par ailleurs, aucun délai n'est requis si la totalité des membres est présente ou représentée.

Le ou les gérants doivent être convoqués aux réunions du Conseil auxquelles ils assistent avec voix consultative.

Les commissaires aux comptes doivent être convoqués aux réunions du Conseil de surveillance qui examinent les comptes annuels ou intermédiaires.

Le Conseil de surveillance se réunit au siège social de la Société ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et, en tout état de cause, au moins quatre fois par an afin notamment d'entendre le rapport de la Gérance sur les activités de la Société ».

o **Fréquence des réunions du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, et au moins une fois par trimestre, selon les modalités de convocation susvisées.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le Conseil de Surveillance s'est réuni trois fois aux dates suivantes et avec l'ordre du jour suivant :

Le 29 avril 2009 sur l'ordre du jour suivant, au siège social de la Société :

- Examen des comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 ;
- Examen des comptes sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 ;
- Examen de la proposition d'affectation du résultat au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 ;
- Examen du rapport de gestion de la Gérance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle portant sur la Société et le Groupe consolidé par la Société ;
- Examen du rapport de la Gérance à l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire des associés commanditaires ;
- Examen des projets des résolutions qui seront soumis à l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire des associés commanditaires ;
- Examen des conventions relevant de l'article L. 226-10 du Code de commerce ;
- Examen du rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne et le fonctionnement des organes de direction ;
- Examen des mandats du Président et du Vice-Président du Conseil de Surveillance ;
- Examen des mandats des Commissaires aux comptes et proposition de renouvellement des mandats des co-Commissaires aux comptes titulaire et suppléant ;
- Etablissement du rapport du Conseil de Surveillance ;
- Pouvoirs au Président.

Le 30 juin 2009 sur l'ordre du jour suivant, au siège social de la Société :

- Proposition de renouvellement du mandat du Président du Conseil de Surveillance ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

Le 28 août 2009 sur l'ordre du jour suivant, au siège social de la Société :

- Examen des comptes semestriels consolidés au titre du premier semestre 2009 ;
- Présentation de l'activité de la Société au cours du premier semestre 2009 ;
- Examen du rapport financier semestriel et du rapport semestriel d'activité au titre du premier semestre 2009 ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

Lors de ces réunions, le taux moyen de présence ou de représentation des membres du Conseil de Surveillance était de 100% selon le cas, sauf à l'occasion de la réunion du Conseil de Surveillance en date du 29 avril 2009 où seuls deux membres du Conseil de Surveillance sur trois étaient présents, à savoir Messieurs Michel Campagnoli et Romualdo Ibañez Buela.

1.3.2 Tenue des réunions

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent se faire représenter par un autre membre du Conseil de Surveillance, étant toutefois précisé qu'un membre ne peut disposer que d'un seul pouvoir.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, pouvant prendre part au vote. En cas de partage de voix, la voix du Président du Conseil de Surveillance est prépondérante.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Conseil de Surveillance qui participent à la réunion du Conseil de Surveillance par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par le Président et un membre du Conseil de Surveillance.

La Société n'ayant employé aucun salarié au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009 et n'employant aucun salarié jusqu'à la date du présent rapport, aucun représentant du personnel n'a été convoqué aux réunions du Conseil de Surveillance.

1.4 Modalités d'organisation du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance n'a pas adopté, à la date du présent rapport, de règlement intérieur. Les règles de fonctionnement découlent à ce jour de la loi et des statuts de Foncière R-Paris. Foncière R-Paris envisage cependant de se doter d'un règlement intérieur afin de préciser le cadre de fonctionnement et d'organisation du Conseil de Surveillance et de formaliser les règles de fonctionnement et d'organisation suivies à ce jour mais qui, bien que solidement établies, n'ont pas encore fait l'objet d'une formalisation.

Le Conseil de Surveillance peut décider la création, avec le concours de personnes non membres du Conseil de Surveillance, de comités chargés d'étudier les questions que le Conseil de Surveillance soumet pour études et/ou avis à leur examen. Le Conseil de Surveillance fixe la composition et les attributions de ces comités, qui exercent leur activité sous sa responsabilité.

Le Conseil de Surveillance n'a pas estimé nécessaire à ce jour, et compte tenu notamment, de son mode de fonctionnement et d'organisation, de mettre en place à ce jour de comités spécialisés.

La Société s'attache à suivre l'esprit des recommandations en matière de gouvernement d'entreprise définies par l'Association Française des Entreprises Privées (AFEP) et le Mouvement des Entreprises de France (MEDEF) en date du 20 octobre 2003 qu'elle considère comme opportunes et adaptées à son mode d'organisation et de fonctionnement, eu égard notamment, à la composition de son actionariat.

2. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Le dispositif de contrôle interne conduit au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009 s'inspire donc du modèle de référence préconisé par le MEDEF et l'AFEP dans le cadre de l'« *application des dispositions de la loi de sécurité financière concernant le rapport du président sur les procédures de contrôle interne mises en place par la société* ».

Foncière R-Paris est attentive à ce que ses actes de gestion ainsi que la réalisation de ses opérations s'inscrivent dans le cadre des orientations données par ses organes sociaux.

Afin d'atteindre ses objectifs, elle s'assure que les principaux risques résultant de ses activités soient correctement évalués et suffisamment maîtrisés par son dispositif de contrôle interne décrit de manière synthétique comme suit.

2.1 Définition et objectifs du contrôle interne de Foncière R-Paris

Les procédures de contrôle interne ont pour objet :

- d'une part, de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et règlements applicables et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;
- d'autre part, de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la Société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société.

L'un des objectifs du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptable et financier. Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir la garantie absolue que ces risques sont totalement éliminés.

Foncière R-Paris est une foncière qui a vocation à investir, directement ou par l'intermédiaire de ses filiales dans des actifs diversifiés. Ces actifs peuvent être des immeubles d'habitations comportant une partie de commerces ou des ensembles immobiliers mixtes formés d'immeuble d'habitations et d'immeubles rassemblant une partie commerce, une partie bureaux et de l'habitation. Foncière R-Paris s'attache tout particulièrement aux qualités d'emplacement et d'architecture des projets ainsi qu'à la possibilité de mise en œuvre de techniques de réhabilitation durable.

Par conséquent, les procédures mises en place par Foncière R-Paris sont, non seulement liées au traitement de l'information comptable et financière et aux risques juridiques et fiscaux, mais également à l'activité immobilière de la Société et de ses filiales.

2.2 Le pilotage général des risques et du contrôle interne

2.2.1 Acteurs responsables du contrôle interne

(a) Le Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il dispose, à cet effet, des mêmes pouvoirs que les Commissaires aux comptes.

Il présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport dans lequel il signale, notamment, les irrégularités et inexactitudes relevées, le cas échéant, dans les comptes sociaux et consolidés de l'exercice.

Le Conseil de Surveillance présente également un rapport à toutes les autres réunions d'assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

Il est saisi en même temps que les Commissaires aux comptes des documents mis à la disposition de ceux-ci.

Il peut convoquer l'assemblée générale des associés.

(b) La Gérance

Le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société.

Dans le cadre de son mandat, le gérant assure notamment les fonctions de direction de la Société, d'établissement des comptes, de préparation et de mise en œuvre des budgets et des plans d'affaires, de gestion administrative, comptable, juridique et financière, de *reporting* aux associés et commandités et de recherches de nouveaux investissements.

Le gérant peut déléguer une partie des pouvoirs lui appartenant, à une ou plusieurs personnes employées ou non par Foncière R-Paris et ayant ou non avec celle-ci des liens contractuels ; une telle délégation n'affectera en rien les devoirs et responsabilités du gérant en ce qui concerne l'exercice de tels pouvoirs. Il est ici précisé que des délégations de pouvoirs ponctuelles ont été conférées au Directeur de Restaura France à l'occasion de projets d'acquisitions et/ou de la mise en place de financements.

Restaura France SARL est actuellement le gérant unique de la Société. Restaura France SARL est représentée par deux personnes physiques co-gérantes qui, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, sont soumises aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que Restaura France SARL.

2.2.2 Description synthétique de l'organisation opérationnelle, administrative, financière et comptable

(a) Organisation opérationnelle

Foncière R-Paris n'employant pas de salariés, la gestion locative des immeubles est assurée par la société Alma Gestion, filiale du groupe Restaura SL, dans le cadre de contrats d'une durée de 3 ans renouvelable par tacite reconduction d'année en année ou 1 an renouvelable par tacite reconduction selon l'immeuble concerné, qui prévoient l'administration des biens, la relocation des lots vacants et le renouvellement des baux. A ce titre, la rémunération d'Alma Gestion s'élève à 5 % hors taxes sur les loyers appelés hors taxes.

La gestion stratégique et la politique de valorisation des immeubles est assurée par Restaura France SARL, gérant et associé commandité de Foncière R-Paris. A ce titre, Restaura France SARL perçoit une rémunération fixée par l'article 11.3 des statuts de Foncière R-Paris (voir section « *Mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux* » du rapport de Gestion de la Gérance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009).

(b) Organisation administrative et financière

En sa qualité de gérant de Foncière R-Paris, Restaura France SARL assure les fonctions de direction de Foncière R-Paris, d'établissement des comptes, de gestion administrative, comptable, juridique, fiscale et financière ainsi que la conduite du montage financier, juridique et fiscal des opérations.

(c) Tenue de comptabilité

La gestion comptable de la Société est externalisée auprès d'un cabinet d'expertise-comptable qui intervient en collaboration avec le gérant, ce dernier conservant la gestion administrative et fiscale ainsi que la gestion de la trésorerie et des relations bancaires de la Société.

Le système informatique de gestion comptable est un progiciel de référence sur le marché : SAGE COALA.

L'ensemble des informations comptables, financières et commerciales est soumis au gérant et au Conseil de Surveillance de la Société.

2.2.3 Description des procédures de contrôle interne mises en place

Les activités de Foncière R-Paris sont soumises aux risques habituels du marché de l'immobilier (variation de l'environnement économique, variation du marché immobilier, environnement concurrentiel, évolution réglementaire...) des actifs immobiliers (expertise, réglementation en matière environnementale et sanitaire) et de leur financement (risques de taux et de liquidité).

La Société est par ailleurs soumise à des risques qui lui sont propres et tenant principalement à sa forme sociale et aux relations de la Société ou des sociétés du Groupe Foncière R-Paris avec les sociétés du groupe de l'actionnaire majoritaire (agissant désormais de concert avec Fonrestauration International SA).

La Société s'efforce de prévenir les principaux risques auxquels elle est confrontée par la mise en place de procédures de contrôle interne.

(a) La prévention des principaux risques liés à l'exploitation

Le chiffre d'affaires du Groupe Foncière R-Paris est généré par la location à des tiers de ses actifs immobiliers. Dès lors, le défaut de paiement de ces loyers ou le départ de locataires représentant un pourcentage important des loyers serait susceptible d'affecter les résultats du Groupe Foncière R-Paris. Ce risque se trouve cependant réduit par le fait qu'aucun locataire (autre que dans le cadre d'un cas d'éviction) (i) ne soit, à la date d'établissement du présent rapport, sur le départ, ni en défaut, ni (ii) ne puisse être considéré comme majoritaire dans la collecte locative.

(b) La prévention des principaux risques liés aux relations de la Société ou des sociétés du Groupe Foncière R-Paris avec les sociétés du groupe de l'actionnaire majoritaire

• *Risques de conflits d'intérêts avec la société Restaura France SARL*

Foncière R-Paris est une société en commandite par actions dont la gérance est assurée par la société Restaura France SARL, filiale directe de Restaura SL, actionnaire de Foncière R-Paris à hauteur de 53,52% (et de concert avec Fonrestauration International SA à hauteur de 98,52%).

En sa qualité de gérant de Foncière R-Paris, Restaura France SARL :

- assure les fonctions de direction de Foncière R-Paris, d'établissement des comptes, de gestion administrative, comptable, juridique et financière ; et
- assure également toutes les missions inhérentes à sa qualité de gérant d'une foncière, dont elle n'a pas délégué l'exécution, et notamment les missions d'asset management, lesdites missions faisant l'objet d'une rémunération fixée statutairement.

Restaura France SARL assure également des missions d'asset management pour le compte d'autres sociétés du groupe Restaura SL de sorte que l'exécution de ses missions d'asset management pour le compte de Foncière R-Paris pourrait générer des conflits d'intérêts avec l'exécution de ses missions d'asset management pour le compte d'autres sociétés du groupe Restaura SL. Les conflits d'intérêts potentiels pourraient concerner (i) les opérations d'investissement et (ii) les opérations d'arbitrage.

(i) les conflits d'intérêts au stade des opérations d'investissement

En matière d'opérations d'investissement, l'attribution des dossiers d'acquisition traités par Restaura France SARL pourrait se faire en faveur de telle ou telle société pour laquelle elle assure des missions d'asset management.

Foncière R-Paris et les sociétés du groupe Restaura SL sont susceptibles d'intervenir à des stades différents du cycle de production immobilier de sorte que les conflits d'intérêts en matière d'opérations d'investissement devraient être limités. Par leur nature, les sociétés de marchands de biens ont vocation à être attributaires de projets d'investissement à court terme, orientés vers la recherche de plus-values de revente ; tandis que les projets d'investissement de la société Foncière R-Paris devraient correspondre à des projets à long terme dans le cadre de la recherche de revenus récurrents.

(ii) les conflits d'intérêts au stade des opérations d'arbitrage entre Foncière R-Paris et les autres sociétés du groupe Restaura SL

La société Restaura France SARL pourrait être amenée à envisager des opérations d'arbitrage d'actifs immobiliers entre Foncière R-Paris et d'autres sociétés du groupe Restaura SL consistant en l'acquisition par Foncière R-Paris d'actifs immobiliers à revenu stabilisé ou la cession par Foncière R-Paris d'actifs immobiliers à réhabiliter auprès des autres sociétés du groupe Restaura SL.

Exerçant une activité de marchand de biens, les sociétés du groupe Restaura SL (à l'exception de Foncière R-Paris) auraient intérêt à vendre au prix le plus haut lorsque Foncière R-Paris, exerçant une activité d'investissement immobilier à long terme, aurait intérêt à acheter au prix le plus bas et, inversement, Foncière R-Paris aurait intérêt à vendre au prix le plus haut lorsque l'intérêt des autres sociétés du groupe Restaura SL serait d'acheter au prix le plus bas.

Dans une telle hypothèse, il serait à tout le moins émis une expertise indépendante tendant à évaluer chaque bien susceptible d'être arbitré afin de garantir que les opérations sont conclues à des conditions de marché.

• **Risques de conflits d'intérêts avec la société Alma Gestion**

La gestion locative des immeubles détenus par le Groupe Foncière R-Paris est assurée par la société Alma Gestion, filiale directe de Restaura SL.

Alma Gestion assure également des missions de property management pour le compte d'autres sociétés du groupe Restaura SL de sorte que l'exécution de ses missions de property management pour le compte du Groupe Foncière R-Paris pourrait générer des conflits d'intérêts avec l'exécution de ses missions de property management pour le compte d'autres sociétés du groupe Restaura SL. Le conflit d'intérêt potentiel pourrait notamment consister à privilégier l'occupation de lots vacants de l'actif immobilier détenu par telle société du groupe Restaura SL au détriment des actifs immobiliers détenus par le Groupe Foncière R-Paris.

Les autres sociétés du groupe Restaura SL, à l'exception des sociétés du Groupe Foncière R-Paris, exercent, à ce jour, une activité d'achat de biens immobiliers en vue de leur revente. Dans ce cadre, les missions de property management d'Alma Gestion pour le compte des autres sociétés du groupe Restaura SL se limitent principalement à la gestion locative des lots loués au moment de l'achat des actifs immobiliers sans s'étendre à la relocation des lots devenus vacants après le rachat de sorte que les risques de conflits d'intérêts concernant la relocation des lots vacants devraient être limités.

(c) Prévention des principaux risques liés à la perte d'expertise et au remplacement des *asset manager* et *property manager*, en cas de changement de contrôle de Foncière R-Paris

Les missions d'asset management et de property management du Groupe Foncière R-Paris sont assurées par deux filiales directes de Restaura SL.

Le Groupe Foncière R-Paris bénéficie ainsi d'un accès privilégié aux compétences et à l'expertise du groupe Restaura SL en matière immobilière.

Par conséquent, un changement de contrôle de Foncière R-Paris pourrait entraîner une perte de l'expérience du groupe Restaura SL à l'égard du patrimoine immobilier du Groupe Foncière R-Paris, et plus généralement une perte de l'expertise et de la connaissance du secteur immobilier du groupe Restaura SL.

Un changement de contrôle pourrait impliquer, en outre, le remplacement des sociétés Alma Gestion et Restaura France SARL, qui assurent respectivement les missions de property management et d'asset management. Un tel remplacement pourrait entraîner une période d'adaptation et de formation des prestataires de substitution, des coûts de remplacement ou encore des retards dans le recouvrement des loyers liés à la mise en place de ces nouvelles structures, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives de croissance de la Société.

(d) Prévention des principaux risques liés à la perte du statut d'associé commandité

En cas de perte du statut d'associé commandité et sauf en cas de transformation de la Société, les articles 15.1 et suivants des statuts de Foncière R-Paris prévoient la conversion des parts du ou des commandité(s) en actions de la Société, selon un ratio de conversion déterminé par les statuts. Ce ratio est établi de telle manière qu'il confère au(x) commandité(s) un droit en capital égal à 20% de l'accroissement de l'actif net réévalué de la Société en valeur de reconstitution, entre le 19 juin 2006 et la dernière date de détermination de l'actif net réévalué, diminué ou augmenté, selon le cas, de la variation des capitaux propres sur la même période, tel que le prévoit l'article 15.5 « *Méthode de calcul du Ratio de Conversion* » des statuts de la Société.

(e) Prévention des principaux risques de liquidité

Le Groupe Foncière R-Paris finance une part significative de ses acquisitions d'actifs immobiliers par recours à l'emprunt bancaire. Les contrats de prêts, conclus dans ce cadre par les sociétés du Groupe Foncière R-Paris, comportent des clauses d'exigibilité anticipée usuelles en cas de défaut.

Ces clauses d'exigibilité pourraient, si elles venaient à être mises en œuvre, mettre le Groupe Foncière R-Paris en difficulté dans l'hypothèse où celui-ci ne disposerait pas de la trésorerie disponible ou encore si le marché immobilier ne permettait pas un arbitrage favorable des actifs immobiliers du Groupe Foncière R-Paris tant en termes de délais que de prix.

A la date d'établissement du présent rapport, l'une des principales filiales de la Société, la SCI Rivoli-Roule est en défaut au titre de certaines de ses obligations vis-à-vis de ses créanciers suite à l'exigibilité anticipée d'une fraction de son endettement bancaire (voir section « *Evénements importants intervenus depuis la clôture de l'exercice* » du rapport de Gestion de la Gérance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009).

(f) Prévention des principaux risques d'assurances et de couverture des risques

Chaque société du Groupe Foncière R-Paris a souscrit une police d'assurance de type « *multirisque immeuble* » portant sur l'ensemble des actifs immobiliers de son portefeuille, garantissant les dommages suivants : incendie et risques annexes, dommages électriques, événements climatiques, catastrophes naturelles, dégâts des eaux, canalisations enterrées et refoulement d'égouts, vol, vandalisme, bris de glace, défense-recours, contenu dans les parties communes et responsabilité civile propriétaire de l'immeuble.

(g) Prévention des principaux risques juridiques

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de litige, d'arbitrage ou de fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière, le résultat, l'activité et le patrimoine du Groupe Foncière R-Paris.

Nonobstant ce qui précède, il est rappelé que la Société a fait l'objet d'une vérification de comptabilité au cours du 4^{ème} trimestre 2007 qui s'est traduite par une proposition de rectification pour un montant en principal de 604 753 euros et qui porte principalement sur le rejet de l'application du régime mère-fille aux dividendes perçus en 2004 par la Société avant la prise de contrôle par le groupe Restaura. La Société a contesté la proposition de rectification dans son ensemble ; ces redressements apparaissant infondés et excessifs, aucune provision n'a été enregistrée dans les comptes au 31 décembre 2009. Il est précisé que le Comité des abus des droits a été saisi de l'affaire

pour avis le 10 juillet 2010 (voir la section « *Evénements importants intervenus depuis la clôture de l'exercice* » du rapport de Gestion de la Gérance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009).

Le Groupe Foncière R-Paris est tenu de respecter, dans son activité, les diverses réglementations concernant l'urbanisme, les autorisations d'exploitation commerciale, l'environnement et les baux commerciaux. D'une manière générale, toute évolution réglementaire significative dans ces domaines est susceptible d'impacter positivement ou négativement les perspectives d'évolution de l'activité du Groupe Foncière R-Paris sans qu'il soit possible, à la date du présent rapport, d'en faire une évaluation.

(h) Prévention des principaux risques liés aux actifs du Groupe Foncière R-Paris

- **Risques d'expertise**

Le portefeuille immobilier de la Société fait régulièrement l'objet d'évaluations par des experts immobiliers. La valeur du portefeuille immobilier dépend de nombreux facteurs liés notamment au rapport entre l'offre et la demande sur le marché, aux conditions économiques et à la réglementation applicable, qui peuvent varier de façon significative, avec des conséquences sur la valorisation du Groupe Foncière R-Paris. Ainsi, la valorisation des actifs immobiliers par les experts immobiliers pourrait dépasser la valeur de réalisation des actifs dans le cadre d'une cession. Par ailleurs, les évaluations reposent sur un certain nombre d'hypothèses qui pourraient ne pas se vérifier et entraîner une variation significative à la baisse de la valorisation de certains actifs immobiliers.

- **Risques environnementaux et liés à la santé**

L'activité du Groupe Foncière R-Paris est soumise à des lois et règlements relatifs à l'environnement et à la santé publique. Si ces lois et règlements devenaient plus stricts, le Groupe Foncière R-Paris pourrait enregistrer des dépenses supplémentaires.

Le non-respect des lois et règlements relatifs à l'environnement et à la santé publique par le Groupe Foncière R-Paris pourrait engager sa responsabilité, affecter les conditions d'exploitation des immeubles ou conduire le Groupe Foncière R-Paris à engager des dépenses pour s'y conformer, étant précisé que le patrimoine du Groupe Foncière R-Paris ne comporte pas de locaux à usage industriel et qu'en conséquence les installations classées sujettes à déclaration ou à autorisation devraient être très limitées (liées à l'exploitation usuelle d'unités de production de froid pour la climatisation, de groupes électrogènes de secours ou de parkings).

Tous les actifs immobiliers détenus par le Groupe Foncière R-Paris ont fait l'objet, à leur date d'acquisition, de l'ensemble des diagnostics (notamment amiante, plomb et termites), conformément à la législation en vigueur à ladite date. Ces diagnostics n'ont révélé aucun fait susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe Foncière R-Paris.

Plus généralement, la Société veille au respect de la réglementation et à son évolution en liaison avec des professionnels techniques.

Toutefois, la réalisation de risques environnementaux ou liés à la santé des personnes pourrait affecter négativement l'activité, les résultats et, le cas échéant, l'image du Groupe Foncière R-Paris.

(i) Prévention des risques liés à l'activité du Groupe Foncière R-Paris

- **Risques liés à l'environnement économique du Groupe Foncière R-Paris**

Le patrimoine d'actifs immobiliers du Groupe Foncière R-Paris a vocation à être constitué d'actifs immobiliers diversifiés, comprenant des bureaux, des commerces et des logements. La Société privilégiant, dans la sélection des actifs immobiliers, la qualité de leur situation, de leur architecture ainsi que leur potentiel de rénovation, la pondération des natures d'actifs ne peut être qualifiée *a priori*.

Des variations de l'environnement économique du Groupe Foncière R-Paris, comme le niveau de la croissance économique, de la consommation des ménages et de l'indice national du coût de la construction sont susceptibles d'affecter, à moyen ou long terme, le niveau d'activité du Foncière R-Paris,

ses revenus locatifs et la valeur de son portefeuille immobilier ainsi que sa politique d'investissement et, par conséquent, ses perspectives de croissance.

Un ralentissement de la conjoncture économique et de la consommation des ménages pourrait entraîner :

- un affaiblissement de la demande locative des actifs immobiliers du Groupe Foncière R-Paris ayant pour conséquence une augmentation du risque de vacance des actifs ;
- une dégradation de la capacité des locataires du Groupe Foncière R-Paris à payer leurs loyers ;
- une baisse de la valeur locative des actifs immobiliers ayant pour conséquence d'affecter la capacité du Groupe Foncière R-Paris à négocier de nouveaux contrats de bail, le renouvellement des baux existants et l'augmentation du montant des loyers.

La baisse de l'indice national du coût de la construction ou, selon le cas, de l'indice de référence des loyers, sur lequel les loyers perçus par le Groupe Foncière R-Paris seraient indexés pourrait affecter les revenus locatifs du Groupe Foncière R-Paris.

- **Risques liés aux variations du marché immobilier**

Le marché de l'immobilier fluctue périodiquement et dépend de facteurs tels que l'équilibre entre l'offre et la demande de biens immobiliers. Les variations du marché immobilier peuvent affecter les valeurs locatives des biens et, par conséquent, leurs valeurs d'expertise. Un retournement du marché immobilier pourrait avoir un impact défavorable significatif sur la valeur du patrimoine du Groupe Foncière R-Paris, sur le niveau de ses revenus et sur sa politique d'investissement et d'arbitrage.

Pour apprécier ce risque, le Groupe Foncière R-Paris procède au moins une fois par an à l'évaluation de son patrimoine immobilier par un expert immobilier.

Le contexte économique actuel a pour effet d'affecter la politique de développement de Foncière R-Paris, en rendant notamment plus complexe et plus onéreuse la structuration des financements nécessaires au développement des projets actuels et futurs de Foncière R-Paris. Enfin, le contexte économique raréfie la présentation sur le marché d'opérations susceptibles de répondre aux critères de sélection de Foncière R-Paris.

- **Risques liés à l'environnement concurrentiel**

Dans la conduite de ses activités, la Société se trouve en concurrence avec d'autres acteurs du marché immobilier, aussi bien au niveau national que local. Cette concurrence se révèle tant dans le cadre de la recherche de projets d'acquisition d'actifs immobiliers que dans le cadre de la location des actifs et/ou à l'occasion du renouvellement des baux arrivant à échéance.

Dans le cadre de son activité patrimoniale, le Groupe Foncière R-Paris peut se trouver en concurrence avec d'autres acteurs disposant d'une surface financière plus importante que celle du Groupe Foncière R-Paris. Par ailleurs, la recherche d'actifs immobiliers susceptibles de répondre aux objectifs de développement du Groupe Foncière R-Paris pourrait s'avérer difficile en raison de la rareté de l'offre et de l'environnement très concurrentiel de ce marché. Ainsi, le Groupe Foncière R-Paris pourrait ne pas être à même de mener à bien sa stratégie de développement, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur ses perspectives de croissance et ses résultats futurs.

Dans le cadre de son activité locative, d'autres intervenants du secteur pourraient, à l'approche de l'échéance des baux, être en mesure d'offrir aux locataires des actifs immobiliers du Groupe Foncière R-Paris des actifs répondant mieux à leurs besoins et à des conditions locatives plus attractives que celles proposées par le Groupe Foncière R-Paris.

(j) **Risques de taux**

Les investissements du Groupe Foncière R-Paris (exprimés en valeurs expertisées) sont financés à hauteur de 56% par des crédits bancaires amortissables.

L'encours total des crédits bancaires à moyen ou long terme ressort à 52 676 k€ au 31 décembre 2009 contre 52 706 k€ au 31 décembre 2008, soit 59% du total du bilan consolidé.

L'échéancier des actifs financiers et des dettes financières suivant retrace l'encours de la dette et des actifs financiers du Groupe Foncière R-Paris :

	JJ à 1 an***	1 an à 5 ans	Au-delà****
Passifs financiers*	6 679 053	71 830 055	0
Actifs financiers**	16 856	-	-
Position nette avant gestion	6 662 197	71 830 055	0
Hors bilan	-	-	-
Position nette après gestion	6 662 197	71 830 055	0

* Emprunts et autres dettes porteuses d'intérêts

** Liquidités en comptes bancaires, sicavs monétaires et autres valeurs mobilières

*** Soldes créditeurs de banque, trésorerie ou équivalent trésorerie

**** Emprunts à long terme

La totalité des financements exprimés en capital empruntés mis en place par le Groupe Foncière R-Paris sont assortis soit d'un taux variable, soit d'un taux fixe :

- 13 700 000 € portant sur un taux fixe de 5,065% sur une durée de 6 ans ;
- 38 400 000 € portant sur un taux variable (Euribor 3 mois +130 points de base) avec une couverture de taux Swap à 5,22% (le taux fixe s'établissant à 5,52% compte tenu de 30 points de base non couverts) sur une durée de 5 ans plus 1 année.

(k) Risques de change

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, la Société a réalisé la totalité de son chiffre d'affaires dans la zone euro et n'a donc pas été exposée au risque de change.

(l) Risques sur actions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, la Société n'a détenu aucune participation dans une société cotée et n'a donc pas été exposée au risque sur actions.

3. APPRECIATION DU CONTROLE INTERNE

La Société souhaite poursuivre le renforcement de ses procédures en matière de contrôle interne afin de maintenir un dispositif efficace d'identification des risques ainsi que les procédures de contrôle associées.

Cette démarche vise à assurer la sécurité, la qualité, la confidentialité et la disponibilité des informations financières de la Société, par la mise en place de procédures de contrôle interne conformes aux normes en vigueur.

4. PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES A L'ASSEMBLEE GENERALE

Les modalités relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale sont fixées par les dispositions de l'article 16 (« Assemblées d'Actionnaires ») des statuts de Foncière R-Paris. Notamment, l'article 16.4 (« Admission aux assemblées ») des statuts de la Société stipule que :

« Tout Actionnaire a le droit de participer aux assemblées générales et aux délibérations, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre de ses actions, sur simple justification de son identité et de la propriété de ses titres, selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur. »

En cas de démembrement de la propriété de l'action, seul le titulaire du droit de vote peut prendre part au vote ou se faire représenter à l'assemblée, sans préjudice du droit du nu-propriétaire d'assister à toute assemblée, avec voix consultative.

Tout Actionnaire propriétaire d'actions d'une catégorie déterminée peut participer aux assemblées spéciales des Actionnaires de cette catégorie.

Tout Actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire ou par son conjoint.

Tout Actionnaire peut également, dans les conditions et modalités fixées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, voter à distance ou adresser à la Société une procuration sans indication de mandat, avant l'assemblée, en transmettant à la Société un formulaire, selon le cas, de vote à distance ou de procuration, soit sous forme papier, soit, sur décision de la gérance publiée dans l'avis de réunion et de convocation, par voie électronique. La saisie et la signature électronique de ces formulaires, conformément à la première phrase du deuxième alinéa de l'article 1316-4 du Code civil, peuvent, si la gérance le décide au moment de la convocation de l'assemblée, être directement effectuées sur le site mis en place par le centralisateur de l'assemblée grâce à un code identifiant et à un mot de passe. Le vote ou la procuration ainsi exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique, ainsi que l'accusé de réception qui en est donné, seront considérés comme des écrits non révocables et opposables à tous, étant précisé qu'en cas de cession de titres intervenant avant le troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, la Société invalidera ou modifiera en conséquence, selon le cas, la procuration ou le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique.


La Société est tenue de joindre à toute formule de vote à distance et de procuration qu'elle adresse aux Actionnaires les renseignements prévus par les dispositions réglementaires. »

De plus, conformément à l'article 16.13 (« Droit de communication des Actionnaires – Questions écrites ») des statuts de la Société :

« Tout actionnaire a le droit d'obtenir communication des documents nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause et porter un jugement éclairé 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 ».

Le présent rapport du Président du Conseil de Surveillance relatif au contrôle interne et au fonctionnement des organes de direction sera communiqué ou mis à la disposition du public conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.



Le Président du Conseil de Surveillance de Foncière R-Paris,
Monsieur Josep Xavier Solano Madariaga

**ANNEXE A : LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCES DANS TOUTE SOCIETE PAR
CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL DE FONCIERE R-PARIS DURANT L'EXERCICE CLOS LE
31 DECEMBRE 2009**

Prénom, nom	Durée du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Principaux mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
Xavier Gonzalez Dolz	Durée illimitée	Représentant légal du gérant Restaura France SARL	<p><i>Gérant de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ramio Ferreras, SA - Restaura 77 SARL - Fonrestaura Participaciones SA <p><i>Cogérant de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Restaura France, SARL - Kiinvest SARL - RFI France SARL <p><i>Membre du Conseil Exécutif de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vlieland Investments SAS <p><i>Conseiller délégué de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Proyecto Inmobiliario Valiant, SL - Renlovi, SL <p><i>Conseiller de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Fidestaura, S.L. - Restaura GmbH - Restaura Deutschland GmbH - Restaura Berlin Homes GmbH - Gadea Restaura GmbH - Restaura Berlin Homes II GmbH - Restaura Berlin Homes III GmbH - Restaura Berlin Two GmbH - Restaura Berlin Three GmbH - Restaura Germany One GmbH - Restaura Germany Two GmbH - Restaura Germany Three GmbH - Restaura Górskiego Sp. Z o. o.
Enrique Alonso Ferre	Durée illimitée	Représentant légal du gérant Restaura France SARL	<p><i>Gérant de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ameland Investments SARL - Anaceram SL - Gadea Restaura SL - Bransbury Investments SL - Pactetres SL - Pactouno SL - Restaura Futuro SL - Westminster Mix SL - Yardima Inmoland SL <p><i>Cogérant de:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Restaura France SARL

			<ul style="list-style-type: none"> - Kiinvest SARL - Proyecto Inmobiliario Icaro, SL - SAMIF, SL <p><i>Conseiller de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Fidestaura, SL - Restaura GmbH - Restaura Deutschland GmbH - Restaura Berlin Homes GmbH - Restaura Berlin Homes II GmbH - Restaura Berlin Homes III GmbH <p><i>Personne physique représentant du Gérant de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Albany Construmany SL - Restaura Inmoland SL - Uxmal Construmat SL
Xavier Solano Madariaga	Trois ans (jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2012 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011)	Président et membre du Conseil de Surveillance	<p><i>Gérant de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aragonestruz SL - Avestruces de Aragón SL - Espai Natural St. Miquel del Fai SL - Fincatop SA - Grup Inversor Punta Galera SL - Inmozel SL - Inmozel France (à compter du 29 juin 2009) - Iniciativas B-40 SL - Ligoría SA - Materiales e Inversiones SA - Omura Servigrup SL - Proyecto Empresarial Cester SL - Productos del Jiloca SL - Profincusa SL - Promefic SL - Proyecto Inmobiliario Emity SL - Proyecto Inmobiliario Villaverde SL - Restaura Domus SL - Restaura Madrid SA - Restaura Gestión SL - Restaura Valencia SL - Reim Development 77 (ex LADY A) (à compter du 29 juin 2009) - Zurbana SL - Restaura Proyectos de Arquitectura SL - Proyecto Empresarial Plenty SL - SCI Uno Bis Paradis - SCI Seis Paradis - SCI Siete Paradis - SCI Rivoli-Roule - SCI 231 St Honore <p><i>Cogérant de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Proyecto Inmobiliario Icaro, SL - Samif, SL <p><i>Président du Conseil d'administration de :</i></p>

			<ul style="list-style-type: none"> - Xamontmar, SL <p><i>Conseiller de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Restaura GmbH - Restaura Deutschland GmbH - Restaura Berlin Homes GmbH - Gadea Restaura GmbH - Restaura Berlin Homes II GmbH - Restaura Berlin Homes III GmbH - Restaura Berlin Two GmbH - Restaura Berlin Three GmbH - Restaura Germany One GmbH - Restaura Germany Two GmbH - Restaura Germany Three GmbH - Restaura Górskiego Sp. Z o. o. <p><i>Président de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vlieland Investments SAS <p><i>Membre du Conseil Exécutif de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vlieland Investments SAS <p><i>Personne physique représentant du Président de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gadea Restaura SAS (jusqu'au 27 janvier 2009)
Michel Campagnoli	Trois ans (jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2011 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010)	Vice-président et Membre du Conseil de Surveillance	<p><i>Directeur de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Restaura France SARL <p><i>Associé Gérant de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Investure <p><i>Administrateur de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - IED
Katia Wegerak*	Cooptation décidée par le Conseil de Surveillance en date du 10 mars 2010 (durée du mandat jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2011 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010)	Membre du Conseil de Surveillance	<p><i>Associée Gérante de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Alma Gestion
Romualdo Ibañez Buela*	-	-	<p><i>Directeur Général International de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Restaura SL <p><i>Gérant de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Restaura FI SARL - SCI Européenne JM SCI

			<ul style="list-style-type: none"> - 4 Ouessant SARL - Immozel France (<i>jusqu'au 29 juin 2009</i>) - Reim Development 77 (ex LADY A) (<i>jusqu'au 29 juin 2009</i>) <p><i>Co-Gérant de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - RFI France SARL <p><i>Membre du Conseil d'administration de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Restaura Górskiego Spzoo - Restaura Spzoo - Restaura Hoza Spzoo - Restaura Mickiewicza Spzoo - Restaura Polwiejska Spzoo - Restaura V Spzoo - Restaura VI Spzoo - Restaura GmbH - Restaura Berlin GmbH - Restaura Deutschland GmbH - Restaura Berlin Homes GmbH - Gadea Restaura GmbH - Restaura Berlin Homes II GmbH - Restaura Berlin Homes III GmbH - Restaura Berlin Two GmbH - Restaura Berlin Three GmbH - Restaura Germany One GmbH - Restaura Germany Two GmbH - Restaura Germany Three GmbH
--	--	--	--

* Il est à noter que le Conseil de Surveillance de Foncière R-Paris, en date du 10 mars 2010, a constaté (i) la démission de Monsieur Romualdo Ibañez Buela de ses fonctions de Vice-président et membre du Conseil de Surveillance et (ii) la cooptation de Madame Katia Wegerak en qualité de membre du Conseil de Surveillance en remplacement de Monsieur Romualdo Ibañez Buela.