
Comptes consolidés

GROUPE FONCIERE R PARIS

30/06/2010

1 rue Sédillot et 2 rue Dupont des Loges

SOMMAIRE

1	ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE	3
2	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE ET RESULTAT GLOBAL.....	4
3	ETAT DES FLUX DE TRESORERIE	6
4	VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES.....	8
5	PRINCIPES COMPTABLES.....	9
5.1	CONFORMITE AVEC LA NORME IAS 34.....	9
5.2	SAISONNALITE.....	9
5.3	APPLICATION IFRS 5.....	9
5.4	REGLES ET METHODES COMPTABLES	10
5.5	DATE D'ARRETE.....	11
5.6	ESTIMATIONS.....	11
5.7	METHODE DE CONSOLIDATION.....	13
6	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE ET CONTINUTE D'EXPLOITATION	14
6.1	FAITS MARQUANTS	14
6.2	EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2010.....	14
6.3	CONTINUTE DE L'EXPLOITATION	15
6.4	FISCAL	15
6.5	REMUNERATION DES ORGANES DE GESTION ET DE DIRECTION.....	16
7	GESTION DES RISQUES.....	17
8	PERIMETRE	18
9	SECTEURS OPERATIONNELS.....	19
10	COMMENTAIRES CHIFFRES DU BILAN.....	20
10.1	ACTIFS NON COURANTS	20
10.2	ACTIFS COURANTS.....	21
10.3	TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE.....	21
10.4	CAPITAL SOCIAL	22

10.5	PASSIFS	22
10.6	RESULTAT CONSOLIDE	25
11	ENGAGEMENTS DONNES HORS BILAN	28
12	ENGAGEMENTS REÇUS HORS BILAN	30
13	RESULTAT PAR ACTION	31

1 Etat consolidé de la situation financière

Actif (en euros)	30/06/2010 6 mois	31/12/2009 12 mois	Notes
GoodWill			
Immobilisations incorporelles nettes			
Immeubles de placement	17 231 696	87 731 787	10.1
Autres immobilisations corporelles	241 544	253 808	10.1
Immobilisations en cours			
Autres actifs financiers non courants			11.1
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	17 473 240	87 985 595	
Clients et comptes rattachés	193 683	191 348	10.2
Autres actifs courants	389 965	1 226 729	10.2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	224 356	16 856	10.3
Actifs classés comme détenus en vue de la vente	54 267 967		5.3
TOTAL ACTIFS COURANTS	56 076 971	1 434 933	
TOTAL ACTIF	72 549 211	89 420 528	

Passif (en euros)	30/06/2010 6 mois	31/12/2009 12 mois	Notes
Capital social	15 013 180	15 013 180	10.4
Primes d'émission	3 764 930	3 764 930	10.4
Autres réserves	-7 250 368	-7 677 709	
Résultat de la période	-20 724 794	-2 124 748	
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	-9 197 072	8 975 633	
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-9 197 072	8 975 633	
Provisions	56735	56735	10.5.1
Passifs financiers non courants	24 567 918	71 830 055	10.5.2
Passifs non courants	24 624 653	71 886 790	
Passifs financiers courants	619 465	6 679 053	10.5.2
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 082 067	1 737 362	10.5.2.4
Autres passifs courants	177 785	141 690	10.5.2
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	55 242 311		5.3
Passifs courants	57 121 628	8 558 105	
Total Passif	72 549 211	89 420 528	

2 Compte de résultat consolidé et résultat global

En euros	30/06/2010 6 mois	30/06/2009 6 mois	Note
Chiffres d'affaires nets	949 744	716 367	10.6.1
Produits d'exploitation	339 249	3 659	
Production stockée			
Reprises sur amortissements et provisions		3 658	
Autres produits opérationnels	-2	1	
Autres produits opérationnels non courant	339 251		10.6.1
PRODUITS OPERATIONNELS	1 288 993	720 028	
Charges d'exploitation	-548 431	-759 413	10.6.2
Achats de marchandises			
Variations des stocks de marchandises			
Autres achats et charges externes	-522 773	-758 223	
Impôts, taxes et versements assimilés	-25 654	-1 189	
Charges de personnel			
Autres charges opérationnelles	-4	-1	
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations	-17 651 692	-178 325	
DAP sur immobilisations	-250 591	-172 256	
DAP sur actifs circulants		-6 069	
Dépréciations des immobilisations	-17 401 001		
CHARGES OPERATIONNELS	-18 200 023	-937 738	
RESULTAT OPERATIONNEL	-16 911 030	-217 712	
Produits financiers	197 624	189 105	
Charges financières	-4 011 368	-1 039 731	
RESULTAT FINANCIER	-3 813 744	-850 626	10.6.3
RESULTAT AVANT IMPOT	-20 724 774	-1 068 338	
Impôts courants			10.6.4
Impôts différés			10.6.4
RESULTAT DES ACTIVITES POURSUIVIES	-20 724 774	-1 068 338	
RESULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES	-20	-41 653	10.6.6
RESULTAT NET	-20 724 794	-1 109 993	13
Part des minoritaires			
Part du groupe	-20 724 794	-1 109 993	
Résultat net part du groupe des activités poursuivies par actions			13
- résultat de base par action	-131,23	-6,76	
- résultat dilué par action	-131,23	-6,76	
Résultat net des activités abandonnées par actions			
- résultat de base par action	0,00	-0,26	
- résultat dilué par action	0,00	-0,26	
Résultat net part du groupe par actions			
- résultat de base par action	-131,23	-7,03	
- résultat dilué par action	-131,23	-7,03	

En euros	30/06/2010 6 mois	30/06/2009 6 mois	Note
Etat de résultat global			13
Résultat net	-20 724 794	-1 109 993	
Couverture des flux de trésorerie	2 552 088	-712 920	5.6.2
- Dont Gain / Perte généré durant la période			
- Dont Recyclage en résultat sur la période	2 552 088		
Effet d'impôt sur les autres éléments du résultat global			
RESULTAT GLOBAL	-18 172 706	-1 822 913	13
Part des minoritaires			
Part du groupe	-18 172 706	-1 822 913	

3 Etat des flux de trésorerie

En euros	30/06/2010 6 mois	30/06/2009 6 mois
Résultat net consolidé	-20 724 794	-1 109 991
Plus value de cession Amortissements et provisions	17 819 240	172 000
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et charge d'impôt	-2 905 554	-937 991
Charge d'intérêts Charge d'impôts	1 057 285	1 029 000
Flux de trésorerie avant variation du besoin de fonds de roulement, charge d'intérêt et impôt	-1 848 269	91 009
Impôts payés Variation du BFR lié à l'activité Flux affectés aux activités abandonnés	3 784 328	396 000 26 000
Flux net de trésorerie généré par l'activité	1 936 059	513 009
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles Remboursement d'immobilisations financières et prêts Flux affectés aux activités abandonnés	-1 132 747	-2 158 000
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-1 132 747	-2 158 000
Variation des autres Fonds propres Emprunts Remboursements d'emprunts Dépôts de garantie locataires Intérêts payés Flux affectés aux activités abandonnés	892 889	2 428 000 -290 000 2 000 -96 000 -394 000
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	-590 261	1 648 000
Variation de trésorerie nette	213 054	3 007

En euros	30/06/2010	30/06/2009
Variation de trésorerie nette	213 054	3 007
Disponibilités à l'actif Découverts bancaires Equivalents de trésorerie	16 856 -5 614	19 000
Trésorerie d'ouverture	11 242	19 000
Disponibilités à l'actif Découverts bancaires Equivalents de trésorerie	224 296	22 000
Trésorerie de clôture	224 296	22 000

La variation du Besoin en Fonds de Roulement (3 784 K€) est constituée par les variations suivantes :

- clients et autres débiteurs pour 334 K€,
- fournisseurs et autres créditeurs pour 2 585 K€,
- autres mouvements pour 865 K€.

Le poste « acquisitions des immobilisations corporelles » (1 133 K€) est composé principalement des frais financiers capitalisés pour 1 023 K€ sur l'ensemble immobilier du 144, rue Rivoli Roule.

4 Variation des capitaux propres consolidés

En euros	Capital	Primes d'émission	Réserves non distribuées	Réserves couvertures de taux	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
Situation à la clôture 31/12/2008	15 013 160	3 764 930	<5 126 622>	<1 680 913>	-	11 971 555
Résultat de l'exercice	-	-	<1 109 993>			<1 109 993>
Autres éléments du résultat global				<712 920>		<712 920>
Résultat global	-	-	<1 109 993>	<712 920>	-	<1 822 913>
Situation à la clôture 30/06/2009	15 013 160	3 764 930	<6 236 615>	<2 393 833>	-	10 148 641
Situation à la clôture 31/12/2009	15 013 160	3 764 930	<7 250 370>	<2 552 087>	-	8 976 633
Résultat de l'exercice	-	-	<20 724 794>			<20 724 794>
Autres éléments du résultat global				2 552 088		2 552 088
Résultat global	-	-	<20 724 794>	2 552 088	-	<18 172 706>
Situation à la clôture 30/06/2010	15 013 160	3 764 930	<27 975 164>	1	-	<9 197 072>

5 Principes comptables

5.1 Conformité avec la norme IAS 34

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2009.

5.2 Saisonnalité

L'activité du Groupe, qui consiste à louer et développer son patrimoine immobilier, est par nature non saisonnière. En conséquence, les comptes consolidés résumés ne sont pas influencés par des charges ou produits saisonniers.

5.3 Application IFRS 5

Le Groupe applique IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées », lorsque le bien est immédiatement disponible et que la vente est hautement probable.

- Les activités concernées par les activités abandonnées font l'objet d'un reclassement sur une ligne distincte « résultat des activités abandonnées » dans le compte de résultat. Dans le tableau des flux de trésorerie, les flux générés par ces actifs sont isolés sur des lignes spécifiques (activité, investissements, financements).
- Les actifs non courants détenus en vue de la vente font l'objet d'un reclassement sur une ligne distincte « actifs destinés à être cédés » et « passifs destinés à être cédés » au bilan. L'actif est évalué au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de la vente.

Evénements important survenus depuis le 30 juin 2010 :

Ces événements sont listés au § 6.2 de l'annexe. Parmi ces éléments il est mentionné la conclusion d'une promesse de vente en date du 6 août 2010 concernant l'ensemble immobilier 144 rue de Rivoli pour une valeur de 62,3 M€ TTC (soit 55 M€ HT). Dans les comptes consolidés, cet ensemble immobilier est comptabilisé pour une valeur brute de 72,3 M€ et amorti pour - 0,6 M€, soit une valeur nette comptable de 71,7 M€. Cela induit une perte de valeur de l'ordre de 17,4 M€ (compte tenu des

frais de cession estimés à 732 K€) qui a été constatée dans les comptes consolidés au 30 juin 2010 sous la forme d'une dépréciation sur immobilisations.

En consolidation, nous avons reclassé pour la SCI Rivoli Roule en IFRS 5, les éléments suivants :

en Keuros	SCI RIVOLI ROULE
Immubles de placement	54 268
Actifs classés comme détenus en vue de la vente	54 268
Emprunts et autres dettes financières	55 242
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	55 242

Le reclassement en IFRS 5 des Actifs et Passifs classés comme détenus en vue de la vente a pour conséquence :

- Le recyclage de la juste valeur du Swap de taux en résultat pour 2 552 K€,
- L'amortissement anticipé des frais d'emprunt pour 431 K€ dont 156 K€ en impact résultat.

5.4 Règles et méthodes comptables

Les méthodes comptables retenues au 30 juin 2010 sont identiques à celles appliquées dans les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009, à l'exception :

-des dispositions directement liées à l'établissement des comptes intermédiaires. A ce titre, la charge d'impôt est calculée à partir d'une estimation d'un taux effectif annuel moyen d'impôt appliqué au résultat comptable avant impôt,

-des évolutions de référentiel exposées ci-dessous.

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés semestriels sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 30 juin 2010 et disponible sur le site :

http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm#adopted-commission

Les nouvelles normes, amendements de normes et interprétations suivants adoptés par l'Union Européenne sont:

- l'IFRS 3 révisée « Regroupements d'entreprises »
- L'IAS 27 amendée « États financiers individuels et consolidés »
- L'amendement à IFRS 2 « Transactions intra-groupe dont le paiement est fondé sur des actions et qui sont réglées en trésorerie »
- Les amendements à IFRIC 9 et à IAS 39 « Dérivés incorporés »
- L'amendement à l'IAS 39 « Eléments éligibles à la couverture »
- L'IFRIC 15 « Accords de construction de biens immobiliers »
- L'IFRIC 16 « Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger »
- L'IFRIC 17 « Distributions d'actifs non monétaires aux propriétaires »
- L'IFRIC 18 « Transferts d'actifs provenant de clients »
- Les améliorations annuelles des IFRS publiées en Avril 2009.

L'application de ces nouvelles normes n'a pas d'incidence sur les comptes du Groupe.

Le groupe est actuellement en cours d'appréciation des impacts, consécutifs à la première application de ces nouveaux textes mais n'en attend pas d'incidences significatives :

- Amendement IAS 32 – classification des droits d'émission (1);
- IAS révisé – Information à fournir sur les parties liées (1) ;
- IFRIC 19 – Extinction des passifs financiers avec des instruments de capitaux (1);
- Amendement IFRIC 14 – IAS 19 : Limitation de l'actif au titre de prestations définies, obligations de financement minimum de leur interaction (1);
- IFRS 9 – Instruments financiers : classifications et évaluations (2) ;
- Amélioration naturelles des normes IFRS (26 août 2009) (2).

(1) : adopté par l'Union Européenne

(2) : Non adopté par l'Union Européenne

5.5 Date d'arrêt

Toutes les sociétés consolidées clôturent leurs comptes au 31 décembre.

Les comptes consolidés présentés ici couvrent la période du 1^{er} janvier 2010 au 30 juin 2010.

Le Conseil de Surveillance qui a été tenu le 10 janvier 2011 a examiné les comptes consolidés établis au titre du 1^{er} semestre 2010 et arrêtés par le gérant.

5.6 Estimations

La préparation des états financiers consolidés intermédiaires résumés nécessite de la part de la Direction l'exercice de jugement et l'a conduit à effectuer des estimations. Celles-ci portent essentiellement, compte tenu de l'activité, sur les immeubles de placement (cf note 5.6.1), les terrains et les immobilisations en cours d'une part, la valorisation des instruments financiers d'autre part (cf note 5.6.2).

5.6.1 Immeubles de placements

Selon la norme IAS 40, un immeuble de placement est défini comme un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux par opposition à :

- l'utilisation de l'immeuble dans la production, la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ;
- la vente dans le cadre d'une activité ordinaire.

Le groupe a adopté le modèle du coût selon la norme IAS 40 et IAS 16. Selon ce modèle, les immeubles sont enregistrés au coût, intégrant les droits et frais,

Ces immeubles font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants dont la proportion a été déterminée en prenant comme référence la grille de la fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF).

Les composants et les durées d'amortissements pratiqués, selon le mode linéaire, sont les suivants :

- | | |
|---|--------|
| - gros œuvre | 80 ans |
| - façades, étanchéité, couverture | 40 ans |
| - installations générales et techniques | 20 ans |
| - agencements | 15 ans |

Au sein de chaque immeuble, les éléments devant faire l'objet de remplacement à intervalle régulier sont isolés et comptabilisés séparément.

Les immeubles font l'objet d'un test de dépréciation, lorsqu'à la date de clôture, des événements ou des circonstances indiquent qu'une perte de valeur a pu être subie.

La valeur recouvrable est déterminée en fonction de l'évolution des valeurs vénales issues d'expertises externes, Elles sont faites par la société TINSA, expert indépendant, sis 38 rue de Berri 75008 Paris.

Ces évaluations sont basées selon trois méthodes :

- la méthode des « Discounted Cash-Flows »
- La méthode dite « de comparaison » consistant à prendre en considération les prix de marché actuels pour des produits similaires.
- La méthode résiduelle pour la valeur des Terrains.

Des pertes de valeurs sont constatées sur les actifs dès lors que la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable.

Conformément à IAS 40, le Groupe indique par ailleurs la juste valeur des immeubles de placement correspondant à la valeur recouvrable.

5.6.2 Instruments financiers de couverture

Les instruments dérivés utilisés par le groupe dans le cadre de sa gestion du risque de taux d'intérêt sont inscrits au bilan pour leur valeur de marché. Cette valeur est déterminée par les établissements bancaires émetteurs dont le calcul est réalisé à partir d'un modèle :

- intégrant le différentiel de cash flow entre un IRS (« interest rate swap ») fixe et un flottant ;
- actualisant les flux avec une courbe des taux.

Ces instruments concernent l'emprunt souscrit auprès de la BBVA pour financer l'ensemble immobilier Rivoli-Roule, qui a été souscrit à un taux d'intérêt de l'Euribor + 1,3 points.

Pour diminuer l'exposition au risque de variabilité du taux, le groupe a recours à une couverture de taux lui permettant d'échanger le taux variable de cet emprunt en taux fixe à 5,22 %. La juste valeur du swap de taux au 30 juin 2010 est de 2 954 K€ en défaveur du Groupe.

Ces instruments dérivés utilisés par le Groupe étaient éligibles à la comptabilité de couverture jusqu'au 30 juin 2010.

Ces instruments dérivés couvraient les flux de trésorerie relatifs à l'emprunt de la SCI Rivoli Roule dont les actifs et passifs ont été reclassés en actifs et passifs destinés à être cédés. (cf. point 5.3).

Les emprunts de cette entité étant désormais qualifiés de passifs courants, la relation de couverture est donc rompue.

A ce titre, les variations de juste valeur, comptabilisées précédemment en « autres éléments de résultat global », ont été recyclées en résultat.

5.7 Méthode de consolidation

Les sociétés placées sous le contrôle exclusif de Foncière R Paris ainsi que les sociétés dans lesquelles le groupe exerce une influence notable matérialisée par le contrôle direct ou indirect d'au moins 20% du capital sont incluses dans le périmètre de consolidation.

Les créances, dettes, engagements et opérations réciproques entre les sociétés intégrées sont éliminés. De même, les produits et charges intra-groupe sont neutralisés.

6 Evènements significatifs de l'exercice et continuité d'exploitation

6.1 Faits marquants

Le groupe Foncière R-Paris s'est attaché lors du 1^{er} semestre 2010 en cours à maintenir et valoriser son patrimoine actuel.

Sur l'opération en développement dénommée « Rivoli-Roule », portée par la filiale SCI Rivoli-Roule, et après la libération de l'actif de toutes contraintes administratives (courant 2009), le pool bancaire finançant l'opération de développement a bloqué lors du 1^{er} semestre 2010 la part du financement permettant de réaliser les travaux de construction (cf point 6.2), arguant du fait de la non pré-commercialisation de la partie commerce entres autres.

Sur l'opération du 66 rue de Rivoli, immeuble détenu en propre par Foncière R-Paris, les négociations en vue du renouvellement des baux commerciaux arrivés à échéance ont été menées avec succès pour l'un des deux principaux locataires dans le cadre d'un accord entre les parties. Pour le 2nd locataire les négociations sont toujours en cours.

6.2 Evènements importants survenus depuis le 30 juin 2010

Compte tenu de difficultés résultant des engagements financiers de la SCI Rivoli-Roule, principale filiale de Foncière R-Paris, Foncière R-Paris a engagé des négociations avec les banques créancières de cette filiale en vue d'obtenir un aménagement de ses obligations contractuelles et financières à court terme.

A ce jour, les négociations engagées avec lesdites banques créancières n'ont pu aboutir, la SCI Rivoli-Roule se retrouvant de fait en défaut au titre de certaines de ses obligations contractuelles vis-à-vis desdites banques.

Foncière R-Paris et la SCI Rivoli-Roule ont, toutefois, entamé une nouvelle phase de négociations avec les banques concernées afin de trouver une solution acceptable pour l'ensemble des parties.

Le pool bancaire a pour autant déclaré l'exigibilité anticipée de toutes les sommes dont la SCI Rivoli-Roule est redevable au titre du contrat de crédit.

Foncière R-Paris, dans un contexte où toute solution négociable impliquait la cession en l'état et à bref délai de l'actif détenu par cette dernière, sis notamment 144 rue de Rivoli 75001 Paris a

communiqué sur le fait que sa filiale SCI Rivoli-Roule a conclu, le 6 août 2010, une promesse de vente du 144 Rivoli.

La promesse de vente de l'immeuble pour un montant TTC d'environ 62,3M€ est assortie de diverses conditions suspensives usuelles afférentes, notamment, à l'état de la situation hypothécaire, au transfert du permis de construire, ainsi qu'à l'absence de droit de préemption. A ce jour, toutes les conditions suspensives n'ont pas encore été levées mais les conséquences de cette opération ont été comptabilisées dans les comptes arrêtés au 30 juin 2010, avec notamment l'enregistrement d'une dépréciation pour un montant d'environ 17,4 millions d'euros.

Par ailleurs, et comme il était indiqué dans le rapport annuel 2009, au titre de l'opération du 66 rue de Rivoli, les négociations engagées dès 2009 sur le renouvellement des baux commerciaux ont abouti à obtenir un accord de gré à gré sur un nouveau bail commercial de 12 ans et un loyer en augmentation de 93% sur l'un des baux.

Cette négociation laisse envisager une négociation définitive avec un autre bail commercial qui devrait se conclure sur des niveaux d'augmentation locative similaire, amenant le revenu locatif de l'ensemble immobilier à plus de 1.000.000 € par an, hors taxes et hors charges.

6.3 Continuité de l'exploitation

Les comptes semestriels du 30 juin 2010 ont été établis dans le respect du principe de continuité de l'exploitation.

En effet, sur le plan fonctionnel, à travers une politique de gestion attentive des charges courantes, le groupe Foncière R-Paris compte améliorer son résultat d'exploitation.

Ensuite, sur le plan opérationnel, la gestion de l'immeuble « 66 Rivoli » détenu en propre par Foncière R-Paris bénéficiera d'une politique locative active ; les locaux d'habitation sont quasi entièrement loués et les baux des locaux commerciaux sont en cours de renouvellement avec une augmentation prévisionnelle significative.

6.4 Fiscal

Au cours du 4ème trimestre 2007, notre société a fait l'objet d'un contrôle fiscal. Début 2008, sur les conseils de notre fiscaliste externe, nous avons contesté l'ensemble des redressements qui nous ont été notifiés pour un montant principal de 604 753 €. Les redressements portent principalement sur le rejet de l'application du régime mère-fille sur la période 2004 avant la prise de contrôle par le groupe Restaura. Ces redressements nous apparaissant manifestement infondés et excessifs, aucune provision n'a été enregistrée dans les comptes au 30 juin 2010. Le Comité des abus de droit a été saisi pour avis le 10 juillet 2010.

La société Foncière R Paris a reçu un courrier datant du 16 décembre 2010 de la Direction Générale des Finances Publiques, leur informant de l'abandon du rehaussement en matière d'impôt sur les sociétés, notifié au titre de l'année 2004 par lettre 3924 du 10 décembre 2007, en application de la procédure de répression des abus de droits (art. L 64 du Livre des Procédures Fiscales).

6.5 Rémunération des organes de gestion et de direction

Aucune rémunération et/ou jeton de présence n'ont été alloués par la société FONCIERE R-PARIS (EX R-SIIC) aux membres du Conseil de Surveillance au cours de cet exercice.

7 Gestion des risques

-Risque de taux d'intérêt :

Hormis les emprunts bancaires classés en IFRS 5 et faisant l'objet d'un swap, les autres dettes sont à taux fixe. Le Groupe n'est donc pas exposé au risque de taux d'intérêt.

-Risque de crédit :

Le montant des créances à l'actif du bilan est peu important et représente un risque très limité. Il n'y a pas de placement de trésorerie.

-Risque de liquidité :

Certains contrats de financement comportent des clauses de remboursement anticipé en cas de non respects de covenants.

Analyse des passifs financiers par maturité :

(en euros)	Valeur comptable	Flux contractuels	À moins d'un an	1 an	De 3 à 5 ans	À plus de 5 ans	Total
Dettes financières non courantes	24 567 918	24 509 689			24 359 201	208 717	24 567 918
Dettes financières courantes	819 465	819 465	819 465				819 465
Dettes fournisseurs	1 082 067	1 082 067	1 082 067				1 082 067
Autres dettes d'exploitation courantes	177 785	177 785	177 785				177 785
Instrument dérivés de taux							
Total	26 447 235 €	26 388 206 €	1 879 317 €	- €	24 359 201 €	208 717 €	26 447 235 €

8 Périmètre

Sociétés	n° SIREN	% d'intérêts au 30/06/2010	% de contrôle au 30/06/2010	% d'intérêts au 31/12/2009	% de contrôle au 31/12/2009	Méthode de consolidation au 30/06/2010	Méthode de consolidation au 31/12/2009
SAS FONCIERE R PARIS (EX RSIIIC) 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	445750585	Société mère					
SAS IMMOBILIERE HAFFNER 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	401260344	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
SCI UNO BIS PARADIS 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	490484615	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
SCI SBS PARADIS 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	490485497	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
SCI SIETE PARADIS 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	490485547	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
SCI RIVOLI ROULE 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	492996921	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
SCI 231 ST HONORE 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	492996921	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale

9 Secteurs opérationnels

FONCIERE R-PARIS (EX R-SIIC) a une seule activité de foncière active privilégiant les opérations mixtes (habitations, commerces et/ou bureaux) dans Paris, à fort potentiel de création de valeur; situées dans des emplacements de premier plan en termes de situation et services; présentant un caractère architectural fort.

10 Commentaires chiffrés du bilan

10.1 Actifs non courants

10.1.1 Tableau de variations des actifs bruts non courants

En euros	31/12/2009	Augmentation	Capitalisation des frais financiers	Diminution	Transfert (**)	30/06/2010
<i>Terrains</i>	61 967 532				-48 835 095	13 132 437
<i>Gros œuvres</i>	4 820 159				-2 818 596	2 001 563
<i>Façades, couvertures</i>	1 738 029				-845 579	892 450
<i>Install.général et techniques</i>	2 147 772				-1 169 046	978 726
<i>Agencements</i>	1 598 882				-901 908	696 974
<i>Immobilisations Corporelles en Cours</i>	105 989				-7 862	96 127
<i>En cours</i>	11 943 014	412 762			-12 355 776	0
<i>Coût d'emprunts</i>	4 336 921		719 956		-5 056 877	0
Immeubles de placements (*)	88 658 298	412 762	719 956		-71 990 739	17 800 277
<i>AAI divers</i>	247 411					247 411
<i>Matériel de bureau et informatique</i>	6 176					6 176
<i>Mobilier</i>	50 361					50 361
Autres immobilisations corporelles	303 948					303 948
<i>Gages espèces</i>	0					0
<i>Instruments dérivés s/ risque de tx d'intérêts</i>						
Autres actifs financiers non courant	0					0
Total général	88 962 246	412 762	719 956		-71 990 739	18 104 226

(*) cf. point 5.3 – Application IFRS 5

Sur la base d'expertises externes faites en date du 15 juillet 2010, le montant de la juste valeur des immeubles de placement, terrains et immobilisations en cours sis rue 66 rue de Rivoli, 3 et 5 Temple 75001 PARIS s'élève à 21 042 972 € au 30/06/2010.

Sur la base de la promesse de vente en date du 6 août 2010, le montant de la juste valeur de ces immeubles de placement, terrains et immobilisations en cours sis 140 et 144, rue de Rivoli, 5-7-9-11 rue du Roule, 44 et 46 rue de l'Arbre Sec 75001 PARIS (opération Rivoli-Roule) s'élève à 55 000 000 € HT au 30/06/2010.

10.1.2 Tableau de variation des amortissements

En euros	31/12/2009	Augmentation	Diminution	Transfert (*)	30/06/2010
<i>Gros œuvres</i>	179 258	30 291		-121 815	87 734
<i>Façades, couvertures</i>	122 815	27 808		-72 990	77 433
<i>Install.générales et techniques</i>	319 866	127 099		-199 326	247 639
<i>Agencements</i>	304 772	53 296		-202 292	155 777
Immeubles de placements	926 512	238 494		-596 423	568 583
<i>AAJ divers</i>	37 246	9 127			46 374
<i>Matériel de bureau et informatique</i>	2 600	618			3 218
<i>Mobilier</i>	10 294	2 518			12 812
Autres immobilisations corporelles	50 141	12 263			62 404
Total général	976 652	250 757		-596 423	630 987

(*) cf. point 5.3 – Application IFRS 5

10.2 Actifs courants

Libellé	Valeur brute 30/06/2010	Dépréciations 30/06/2010	Valeur nette 30/06/2010	Valeur brute 31/12/2009	Dépréciations 31/12/2009	Valeur nette 31/12/2009
Créances locataires	276 543 €	82 860 €	193 683 €	274 208 €	82 860 €	191 348 €
Créances clients et comptes rattachés	276 543 €	82 860 €	193 683 €	274 208 €	82 860 €	191 348 €
Etat et collectivités	197 370 €	- €	197 370 €	199 439 €	- €	199 439 €
Alma gestion	26 614 €	- €	26 614 €	12 176 €	- €	12 176 €
Avoir à recevoir	- €	- €	- €	480 603 €	- €	480 603 €
Autres créances	90 111 €	41 500 €	48 611 €	48 500 €	41 500 €	7 000 €
Franchises de loyer	38 586 €	- €	38 586 €	27 045 €	- €	27 045 €
Gages Espèces	- €	- €	- €	500 467 €	- €	500 467 €
Charges constatées d'avance	78 783 €	- €	78 783 €	- €	- €	- €
Autres actifs courants	431 464 €	41 500 €	389 964 €	1 268 230 €	41 500 €	1 226 730 €
Total	708 007 €	124 360 €	583 648 €	1 542 438 €	124 360 €	1 418 077 €

10.3 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 30 juin 2010, le poste Trésorerie et équivalent de trésorerie figurant à l'actif pour un montant de 224 356 euros se compose d'un compte bancaire positif.

Il n'y a pas de valeurs mobilières de placement.

10.4 Capital social

Libellés	Capital actions				Capital parts coordonnées				
	Nombre d'actions	Valeur nominale	capital en numéraire	Primes d'émission	Nombre d'actions	Valeur nominale	capital en numéraire	Capital en numéraire total	Prime d'émission
Au 31 décembre 2005	82 677	20	1 653 540		2	5 000	10 000	1 663 540	
AG 29/12/06 - Incorporations de réserves	82 677	95	7 854 315					7 864 315	
AG 29/12/06 - Augmentation de capital	157 928	95	15 003 160	4 035 711				15 013 160	4 035 711
Frais d'émission 2006				3 903 420					3 903 420
Complément des frais d'émission 2007				3 764 930					3 764 930
Au 30 juin 2010	157 928	95	15 003 160	3 764 930	2	5 000	10 000	15 013 160	3 764 930

Information sur la gestion du capital :

Pour les besoins de sa gestion, la définition du capital investi ne diffère pas de la définition des capitaux propres comptables du Groupe. Les objectifs du groupe lorsqu'il gère ses fonds propres sont, d'une part, de sauvegarder la continuité de l'exploitation et, d'autre part, de s'assurer de la rentabilité de ses programmes immobiliers.

La politique du groupe est de maintenir une base de capital solide et pérenne, à même de susciter l'intérêt, répondre à l'engagement et préserver la confiance des investisseurs, des créanciers et du marché afin de soutenir le développement futur de l'activité.

10.5 Passifs

10.5.1 Provisions

Libellé	31/12/2009	Augmentation	Diminution	30/06/2010
Provisions pour risques et charges	56 735			56 735
Total général	56 735			56 735

Il s'agit d'un litige opposant la S.A. Franco Belges Participations (devenue Foncière R-Paris), dont l'ancienne activité consistait dans la production et l'exportation de chaudière pour le chauffage domestique, avec une société israélienne chargée de commercialiser pour le compte de Franco Belges des chaudières et poêles de différents modèles.

Franco Belges reprochait à la société israélienne de ne pas commercialiser suffisamment d'articles et surtout de ne pas les payer. La société israélienne accusait en retour Franco Belge de lui vendre des articles défectueux et demandait des dommages et intérêts.

10.5.2 Passifs financiers

10.5.2.1 Ventilation courant, non courant et variation des postes

Libellés	30/06/2010		31/12/2009	
	Non courants	Courants	Non courants	Courants
Emprunts auprès des étab. de crédit	13 638 971		46 988 867	4 608 000
Interets courus s/ emprunt aux Ets de crédit		150 058		575 921
Emprunts participatifs FRI	10 600 711		23 276 720	
Interets courus s/ emprunts participatifs	119 519		75 408	
Comptes courants bancaires				5 554
Interets courus bancaires		60		60
Dépôt de garantie	208 717		206 776	
C/C RFI France		464 000		219 000
Interets sur comptes courants		5 347		714
Instruments dérivés s/risque de tx intérêts			1 282 284	1 269 804
Total	24 567 918	619 465	71 830 055	6 679 053

Libellé	31/12/2009	Augmentations	Remboursements	Reclassement (*)	Application du TIE (**)	30/06/2010
Emprunts bancaires	51 596 867			-37 969 071	11 175	13 638 971
Interets courus s/ emprunt aux Ets de crédit	575 921	150 058	575 921			150 058
Comptes courants bancaires et intérêts courus	5 614	60	5 614			60
Emprunts auprès des étab. de crédit	52 178 402	160 118	681 636	-37 969 071	11 175	13 789 089
Emprunts participatifs FRI	23 276 719	591 409		-13 267 416		10 600 712
Interets courus s/ emprunts participatifs	75 408	193 155		-149 043		119 520
Emprunts participatifs	23 362 127	784 664		-13 416 469		10 720 233
Dépôt de garantie	206 777	59 111	7 262	-49 908		208 717
C/C RFI France	219 000	245 000				464 000
Interets sur comptes courants	714	4 633				5 347
Instruments dérivés s/risque de tx intérêts	2 552 088			-2 552 088		
Total	78 609 108	1 243 426	688 797	-63 987 626	11 175	26 187 383

(*) cf. point 5.3 – Application IFRS 5

(**) TIE : Taux d'intérêt effectif

Tous les emprunts et les dettes sont souscrits en euros.

10.5.2.2 Termes et échéanciers des remboursements des emprunts auprès des Etablissements de crédits et des emprunts participatifs

Libellé	Taux d'intérêt nominal	Valeur au 30/06/2010	2008	2009	2010	2011	2012
Carjon	5,000%	15 700 000 €			15 700 000 €		
Intérêt courus sur emprunts		150 058 €	150 058 €				
Comptes bancaires courants et intérêts courus		- €	- €				
Emprunts auprès des Ets de Crédit		13 860 058 €	150 058 €	- €	13 700 000 €	- €	- €
Frais d'émission nets amortis au T/E		- €	61 029 €				
Valeur au bilan des emprunts aux ETS de crédit		13 789 029 €					

Pour la plupart des emprunts bancaires, les échéances d'intérêts sont payables trimestriellement à terme échu.

L'emprunt, qui a été souscrit auprès de Crédit Agricole CIB, a été mis en place afin de financer les acquisitions du 29 décembre 2006 de l'ensemble immobilier 66, rue de Rivoli.

Libellé	Taux d'intérêt nominal	Valeur au 30/06/2010	2008	2009	2010	2011	2012
Emprunts participatifs FR	2,300%	10 600 724 €					10 600 724 €
Intérêts courus s/ emprunts participatifs		19 520 €					19 520 €
CIC RFI France	2,300%	464 000 €	464 000 €				
Intérêt courus sur comptes courants		5 347 €	5 347 €				
Valeur au bilan des comptes courants		11 185 679 €	469 347 €	- €	- €	- €	10 720 232 €

10.5.2.3 Frais d'emprunt

Les frais d'émission sont intégrés dans les charges financières selon la méthode du taux effectif.

10.5.2.4 Fournisseurs et autres passifs courants

Libellé	30/06/2010	31/12/2009
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 078 945 €	1 734 240 €
Dettes sur immobilisations	3 122 €	3 122 €
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 082 067 €	1 737 362 €
Dettes fiscales et sociales	91 526 €	69 438 €
Autres dettes	86 259 €	72 252 €
Autres passifs courants	177 785 €	141 690 €
Total	1 259 852 €	1 879 052 €

10.6 Résultat consolidé

10.6.1 Chiffre d'affaires et produits d'exploitation

10.6.1.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires figurant au compte de résultat est exclusivement constitué des loyers et de provisions sur charges refacturées. Le montant des charges locatives refacturés aux locataires s'élève à 57 751 €.

10.6.1.2 Produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation non courant sont constitués de la reprise de la dette de 339 K€ concernant les loyers dus à INMOZEL FRANCE par RESTAURA SL, selon le contrat entre IMMOZEL France et RESTAURA, en date du 22/04/10.

10.6.2 Charges d'exploitation

Libellé	30/06/2010	30/06/2009
Locations	67 040 €	70 275 €
Charges de copropriété (*)	149 696 €	256 623 €
Rémunération de gérant	78 234 €	117 230 €
Honoraires juridiques et avocats	176 930 €	245 002 €
Honoraires de tenue et contrôle des comptes	33 576 €	21 481 €
Honoraires expertises	10 348 €	2 529 €
Impôts, taxes et versements assimilés	25 654 €	1 190 €
Dotations aux amort. et provisions	250 592 €	178 325 €
Dépréciation sur immobilisation (**)	17 401 001 €	- €
Autres frais	6 951 €	45 084 €
Total	18 200 023 €	937 739 €

(*) Le montant des charges locatives refacturés aux locataires s'élève à 57 751 €. Le montant des charges locatives non refacturés s'élève quant à lui à 91 945 €.

(**) cf. point 5.3 – Application IFRS 5

10.6.3 Résultat financier

Libelle	30/06/2010	30/06/2009
Intérêts sur comptes courants	239 241	240 142
Intérêts sur emprunt	614 350	753 747
Intérêts bancaires	933	
Intérêts retard	35 116	11 328
Passifs évalués au coût amorti	187 645	34 515
Instruments dérivés de taux (*)	2 954 083	
Charges financières	4 011 368	1 039 731
Produits sur comptes courants	197 536	187 272
Revenus de VMP	0	
Produits des comptes à terme	88	1 812
Produits de compte courant bancaire	0	20
Produits financiers	197 624	189 105
Total	3 813 743	850 628

(*) cf point 5.6.2 -Instruments financiers de couverture

10.6.4 Impôts

En l'absence d'impôt passif significatif, aucun impôt différé actif n'a été constaté sur les déficits fiscaux au 31 décembre 2009 et au 30 juin 2010.

Impôts différés :

En euros	30/06/2010	31/12/2009
Impôts différés actifs sur différences temporelles	6 907 574	708 178
Impôts différés actifs sur déficits fiscaux	2 548 181	2 548 181
Impôts différés actifs maximum	9 455 754	3 256 359
Dont impôts différés comptabilisés	0	0
Dont impôts différés non comptabilisés	9 455 754	3 256 359

Preuve d'impôt :

En milliers d'euros	30/06/2010
Résultat avant impôt	(20 725)
Taux d'imposition normal applicable en France (%)	33,33%
(Charge) produit d'impôt théorique	(6 908)
Incidence des :	
- Différences permanentes	(1 266)
- Effet de la non reconnaissance d'impôts différés actifs sur les déficits fiscaux reportables et les autres différences temporelles déductibles	(5 642)
- Consommation de produits d'impôts sur les déficits fiscaux reportables antérieurement non reconnus	-
- Crédit d'impôt recherche	-
- Différence de taux	-
(Charge) produit d'impôt effectivement constaté	0
Taux d'impôt effectif (%)	0,00%

10.6.5 Résultat des activités abandonnées

Libellé	30/06/2010	30/06/2009
Chiffres d'affaires nets	- €	- €
Résultat opérationnel (*)	- 20 €	- 38 682 €
Résultat financier	- €	- 2 970 €
Prix cession net des frais	- €	- €
Valeur nette des actifs cédés	- €	- €
Impôts sur les sociétés	- €	- €
Résultat des activités abandonnées	- 20 €	- 41 653 €

(*) Le résultat opérationnel correspond aux charges locatives résiduelles des immeubles.

10.6.6 Instruments financiers inscrits au bilan

au 30 juin 2010 (en euros)	Valeur nominale	Valeur juste	Valeur ajoutée par résultat	Actifs disponibles à la vente	Actifs détenus jusqu'à échéance	Prêts et créances	Dettes au court terme	Instruments dérivés
Autres actifs courants et non courants	389 065	389 065				389 065		
Clients et comptes rattachés	193 683	193 683				193 683		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	224 356	224 356	224 356					
Total actifs financiers	806 004	806 004	224 356	0	0	583 648	0	0
Passifs financiers courants et non courants	25 187 383	25 187 383					25 187 383	
Fournisseurs et comptes rattachés	1 082 067	1 082 067					1 082 067	
Autres passifs courants et non courants	177 785	177 785					177 785	
Total passifs financiers	26 447 235	26 447 235	0	0	0	0	26 447 235	0

11 Engagements donnés hors bilan

- Les engagements donnés à la banque Crédit Agricole CIB par la société Foncière R Paris en garantie de l'emprunt d'un montant de 13 400 000€ consenti pour financer l'acquisition de l'immeuble Rivoli et de son crédit de travaux d'un montant maximal en principal de 300 000 € sont les suivants :

- - L'inscription de privilège de prêteur de deniers en premier rang et sans concurrence, à la garantie et la sûreté de la somme en principale de 13 400 000 €, majorée des intérêts, intérêts de retard, frais accessoires évalués à 10%, pour une période expirant le 29 décembre 2013 ;
- - L'inscription d'hypothèque conventionnelle en deuxième rang et sans concurrence, jusqu'en date du 29 décembre 2013, de la somme en principale de 300 000 €, augmentée de tous intérêts, commissions, frais et accessoires évalués à 10%. Cette somme correspond au crédit travaux.
- - La cession aux banques, qui l'acceptent, aux termes d'actes de cession de créances professionnelles signés ou à signer, des créances qu'il détient ou viendrait à détenir envers ses débiteurs, au titre de tous les revenus en garantie du paiement et remboursement de l'ensemble des obligations garanties et en applications des dispositions des articles L.313-23 et suivants du Code monétaire et financier (la Loi Dailly) ;
- - Le nantissement, de premier rang et sans concours, au profit des bénéficiaires, de l'ensemble de ses droits et intérêts, présents ou futurs, existants ou potentiels qu'il détient ou détiendra relativement au solde créditeur disponible à un moment quelconque au crédit du compte fonctionnement, ci après le compte nanti, en garantie du paiement et du remboursement des obligations garanties et ce en application des articles 2355 et suivants du Code Civil ;
- - La délégation légale des indemnités d'assurance aux banques, en application des dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances ;

- Les engagements donnés à la banque BBVA par la SCI RIVOLI ROULE en garantie de l'emprunt d'un montant de 38 400 000€ consenti pour financer l'acquisition des immeubles sis au 140 et 144, rue de Rivoli, 5-7-9-11 rue du Roule, 44 et 46 rue de l'Arbre Sec dans le 1^{er} arrondissement de Paris sont les suivants :

- - L'inscription de privilège de prêteur de deniers en premier rang et sans concurrence, à la garantie et la sûreté de la somme en principale de 38 400 000 €, majorée des intérêts, intérêts de retard, frais accessoires évalués à 10%, pour une période expirant le 18 janvier 2013 ;
- - L'inscription d'hypothèque conventionnelle en premier rang portant sur les immeubles financés (sous réserve de l'Hypothèque Judiciaire Provisoire, qui vient, à ce jour et temporairement, en 1^{er} rang) et sans concurrence, jusqu'en date du 18 janvier 2013, de la

somme en principale de 20 800 000 €, augmentée de tous intérêts, commissions, frais et accessoires évalués à 10% ;

- - Une délégation des indemnités visées au contrat et dues à l'emprunteur au titre des Polices d'Assurances souscrites et/ou à souscrire par l'emprunteur, ou tout intervenant à l'opération immobilière ;
 - - Les nantissements du solde de tous les comptes bancaires ouverts au nom de la SCI RIVOLI ROULE, celui –ci devant ouvrir tous ses comptes bancaires de quelque nature qu'ils soient (y compris ceux dans lequel seront crédités les dépôts de garantie des locataires) dans les livres de la BBVA, et y domicilier toutes ses recettes et revenus ;
 - - Un nantissement de premier rang et sans concours de la totalité des parts sociales de la SCI RIVOLI ROULE qui sont détenues par son associé la société Foncière R Paris.
 - - La cession « Dailly » à titre de garantie (cession de créances professionnelles soumises aux dispositions des articles L.313-23 à L.313-34 du Code monétaire et financier) des loyers, portant sur les Baux à caractère commercial ou professionnel des immeubles financés.
- La société BELLON DEVELOPPEMENT a pris une hypothèque judiciaire à son profit, sur l'ensemble immobilier détenu par la filiale SCI RIVOLI ROULE, pour une sûreté de 218.020,81 €.

12 Engagements reçus hors bilan

La société Restaura S.L (société mère) se déclare caution personnelle et solidaire à la BBVA à hauteur de la totalité l'emprunt concernant l'acquisition des immeubles sis au 140 et 144, rue de Rivoli, 5-7-9-11 rue du Roule, 44 et 46 rue de l'Arbre Sec dans le 1^{er} arrondissement de Paris.

13 Résultat par action

Au 30 juin 2010, la perte nette consolidée s'élève à 20 724 794€.

Le capital social de Foncière R Paris est fixé à la somme de 15 003 160 € et est composé de 157 928 actions ordinaires de 95 € de valeur nominale. Le commandité a fait un apport à la société de 10 000 €. Cet apport est représenté par 2 parts de commandités de 5 000 € de valeur nominale. Il est inscrit à un compte d'autres fonds propres.

Ainsi, le résultat par action part du Groupe des activités poursuivies, de base et diluée ressort négatif de 131,23 € et le résultat par action part du Groupe, de base et dilué ressort négatif de 131,23 €.