

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 R.C.S. PARIS

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2009

*(établi conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2-I du Code monétaire et financier
et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers)*

SOMMAIRE

Conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2-I du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le présent rapport comprend les documents et informations suivants :

1. Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier annuel ;
2. Comptes sociaux de Foncière R-Paris au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009 (et leurs annexes) ;
3. Comptes consolidés de Foncière R-Paris au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009 ;
4. Rapport de gestion de la Gérance portant sur la Société et le Groupe consolidé par la Société (extrait dont le contenu est conforme aux dispositions de l'article 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers) ;
5. Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009 ; et
6. Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

1. ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sociaux et consolidés de Foncière R-Paris au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009, présentés dans le rapport financier qui suit, sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de Foncière R-Paris et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion contenu dans le présent rapport financier présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de Foncière R-Paris et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »



La Gérance

La société Restaura France SARL
Représentée par son gérant,
Monsieur François Moulia

**2. COMPTES SOCIAUX DE FONCIERE R-PARIS AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31
DECEMBRE 2009 (ET LEURS ANNEXES)**

SCA FONCIERE R PARIS

1 RUE SEDILLOT & 2 RUE DUPONT DES LOGES

75007 PARIS

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2009 au 31/12/2009

Période du 01/01/2009 au 31/12/2009

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2009 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2008 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
Actif Immobilisé						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains	13 132 437		13 132 437	33,76	13 132 437	32,58
Constructions	4 569 713	417 729	4 151 984	10,67	4 022 471	9,98
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles	303 948	50 140	253 808	0,65	278 263	0,69
Immobilisations en cours	98 128		98 128	0,25	267 903	0,66
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations	2 162 721	1 981 315	181 406	0,47	191 236	0,47
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
TOTAL (I)	20 266 947	2 449 184	17 817 763	45,81	17 892 310	44,38
Actif circulant						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens						
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes						
Clients et comptes rattachés	229 708		229 708	0,59	133 604	0,33
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs						
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	97 668		97 668	0,25	103 874	0,26
. Autres	20 361 208	122 970	20 238 238	52,03	21 643 316	53,69
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Disponibilités	515 421		515 421	1,33	539 769	1,34
Charges constatées d'avance						
TOTAL (II)	21 204 006	122 970	21 081 036	54,19	22 420 563	55,62
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	41 470 953	2 572 155	38 898 798	100,00	40 312 873	100,00

Période du 01/01/2009 au 31/12/2009

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2009 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2008 (12 mois)
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé :)	15 013 160 38,60	15 013 160 37,24
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	3 764 930 9,68	3 764 930 9,34
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	168 602 0,43	168 602 0,42
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-4 304 794 -11,06	-1 264 833 -3,13
Résultat de l'exercice	-2 267 852 -5,82	-3 039 960 -7,53
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL(I)	12 374 047 31,81	14 641 898 36,32
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL(II)		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques	117 941 0,30	56 735 0,14
Provisions pour charges		
TOTAL (III)	117 941 0,30	56 735 0,14
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
. Emprunts	13 851 985 35,61	13 858 964 34,38
. Découverts, concours bancaires		
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers	10 751 853 27,64	146 531 0,36
. Associés	424 397 1,09	10 807 668 26,81
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 293 950 3,33	695 145 1,72
Dettes fiscales et sociales		
. Personnel		
. Organismes sociaux		
. Etat, impôts sur les bénéfices		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	30 695 0,08	92 011 0,23
. Etat, obligations cautionnées		
. Autres impôts, taxes et assimilés	3 142 0,01	8 961 0,02
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	50 789 0,13	4 960 0,01
Produits constatés d'avance		
TOTAL(IV)	26 406 811 67,89	25 614 239 63,54
Ecart de conversion passif (V)		
TOTAL PASSIF (I à V)	38 898 798 100,00	40 312 873 100,00

Période du 01/01/2009 au 31/12/2009

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT			Exercice clos le 31/12/2009 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2008 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%	
Ventes de marchandises									
Production vendue biens									
Production vendue services	777 237		777 237	100,00	1 086 855	100,00	-309 618	-28,48	
Chiffres d'Affaires Nets	777 237		777 237	100,00	1 086 855	100,00	-309 618	-28,48	
Production stockée									
Production immobilisée									
Subventions d'exploitation									
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges			850 022	109,36			850 022	N/S	
Autres produits			63 560	8,18	1	0,00	63 559	N/S	
Total des produits d'exploitation			1 690 819	217,54	1 086 855	100,00	603 964	55,57	
Achats de marchandises (y compris droits de douane)									
Variation de stock (marchandises)									
Achats de matières premières et autres approvisionnements									
Variation de stock (matières premières et autres approv.)									
Autres achats et charges externes			853 580	109,82	1 361 402	125,28	-507 822	-37,29	
Impôts, taxes et versements assimilés			45 538	5,86	61 366	5,65	-15 828	-25,78	
Salaires et traitements									
Charges sociales									
Dotations aux amortissements sur immobilisations			186 922	24,05	157 453	14,49	29 469	18,72	
Dotations aux provisions sur immobilisations									
Dotations aux provisions sur actif circulant			122 970	15,82	850 022	78,21	-727 052	-85,52	
Dotations aux provisions pour risques et charges									
Autres charges			5 329	0,69	1	0,00	5 328	N/S	
Total des charges d'exploitation			1 214 339	156,24	2 430 243	223,60	-1 215 904	-50,02	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			476 480	61,30	-1 343 387	-123,59	1 819 867	135,47	
Bénéfice attribué ou perte transférée			901 831	116,03	77 754	7,15	824 077	N/S	
Perte supportée ou bénéfice transféré			3 051 275	392,58	1 215 791	111,86	1 835 484	150,97	
Produits financiers de participations									
Produits des autres valeurs mobilières et créances									
Autres intérêts et produits assimilés			673 934	86,71	868 993	79,95	-195 059	-22,44	
Reprises sur provisions et transferts de charges			400	0,05	22 518	2,07	-22 118	-98,21	
Différences positives de change									
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement									
Total des produits financiers			674 334	86,76	891 510	82,03	-217 176	-24,35	
Dotations financières aux amortissements et provisions			71 436	9,19	13 976	1,29	57 460	411,13	
Intérêts et charges assimilées			1 197 665	154,09	1 433 468	131,89	-235 803	-16,44	
Différences négatives de change									
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements									
Total des charges financières			1 269 101	163,28	1 447 444	133,18	-178 343	-12,31	
RÉSULTAT FINANCIER			-594 768	-76,51	-555 933	-51,14	-38 835	-6,98	
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			-2 267 732	-291,76	-3 037 358	-279,45	769 626	25,34	

Période du 01/01/2009 au 31/12/2009

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2009 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2008 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion						
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Total des produits exceptionnels						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	120	0,02			120	N/S
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			2 602	0,24	-2 602	-100,00
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions						
Total des charges exceptionnelles	120	0,02	2 602	0,24	-2 482	-95,38
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-120	-0,01	-2 602	-0,23	2 482	95,39
Participation des salariés						
Impôts sur les bénéfices						
Total des Produits	3 266 984	420,33	2 056 119	189,18	1 210 865	58,89
Total des Charges	5 534 835	712,12	5 096 080	468,88	438 755	8,61
RÉSULTAT NET	-2 267 852	-291,77	-3 039 960	-279,69	772 108	25,40
	<i>Perte</i>		<i>Perte</i>			
Dont Crédit-bail mobilier						
Dont Crédit-bail immobilier						

ANNEXE

AUX COMPTES ANNUELS

PREAMBULE

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2009 dont le total est de 38 898 798 euros et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat déficitaire de 2 267 852 euros, présenté sous forme de liste.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

SOMMAIRE

1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE ET CONTINUITE D'EXPLOITATION	4
1.1 FAITS MARQUANTS	4
1.2 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE	4
1.3 CONTINUITE D'EXPLOITATION	5
2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES	6
2.1 REFERENTIEL	6
2.2 DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE	6
2.3 METHODES D'EVALUATION	6
2.3.1 IMMOBILISATIONS CORPORELLES	6
2.3.2 TITRES DE PARTICIPATION	7
2.3.3 CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	7
2.3.4 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	8
2.3.5 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	8
2.3.6 COMPTABILISATION DE LOYERS	8
3. COMMENTAIRES CHIFFRES	8
3.1 EXPLICATION DES POSTES DU BILAN ACTIF	8
3.1.1 ACTIF IMMOBILISE	8
3.1.2 ETAT DES CREANCES	10
3.1.3 DEPRECIATIONS	10
3.1.4 ETAT DES DISPONIBILITES	11
3.1.5 PRODUITS A RECEVOIR	11
3.2 EXPLICATION DES POSTES DU BILAN PASSIF	11
3.2.1 CAPITAUX PROPRES	11
3.2.2 PROVISIONS	12
3.2.3 ETAT DES DETTES	12
3.2.4 CHARGES A PAYER	13
3.2.5 ENGAGEMENTS HORS BILAN	13
3.2.6 ENGAGEMENTS EN MATIERE DE RETRAITE ET ASSIMILES	14
3.3 EXPLICATION DES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	14
3.3.1 PRODUITS D'EXPLOITATION	14
3.3.2 AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	14
3.3.3 IMPOTS ET TAXES	15
3.3.4 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS D'EXPLOITATION	15
3.3.5 QUOTES-PARTS DES RESULTATS SUR OPERATION FAITE EN COMMUN	16

3.3.6 RESULTAT FINANCIER.....	16
3.3.7 RESULTAT EXCEPTIONNEL.....	16
4. FILIALES ET PARTICIPATIONS	17
4.1 TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS	17
4.2 ENTREPRISES LIEES ET PARTICIPATIONS	18
4.3 RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR TOUTES LES FILIALES ET PARTICIPATIONS.....	18
5. ENTREPRISES LIEES.....	19
6. REMUNERATION DES ORGANES DE GESTION ET DE DIRECTION	19
7. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATIONS.....	20
7.1 LITIGE FISCAL.....	20
7.2 VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES.....	20
8. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE (EN K€).....	21

1. Evénements significatifs de l'exercice et continuité d'exploitation

1.1 Faits marquants

Foncière R-Paris s'est attachée au cours de l'exercice passé à valoriser son patrimoine actuel.

Sur l'opération en développement dénommée « Rivoli-Roule », portée par la filiale SCI Rivoli-Roule, nous avons obtenu la libération de l'actif de toutes contraintes administratives en mai 2009 après le passage des « fouilles archéologiques ». Toutefois compte tenu, entre autres, de la non pré-commercialisation de la partie commerce de cet actif, le pool bancaire finançant l'opération de développement a bloqué la part du financement permettant de réaliser les travaux de construction (cf. section 1.2 Evénements postérieurs à la clôture).

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 lancées avec les locataires des principaux commerces.

1.2 Evénements postérieurs à la clôture

Foncière R-Paris obtenait par ordonnance en date du 27 avril 2010 du Président du Tribunal de Commerce de Paris une prorogation du délai de réunion de son assemblée générale annuelle 2010 jusqu'au 29 octobre 2010 au plus tard.

Cette prorogation intervenait dans le cadre de difficultés résultant des engagements financiers de la SCI Rivoli-Roule, principale filiale de Foncière R-Paris, ayant amené Foncière R-Paris à engager 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.

En conséquence, Foncière R-Paris a obtenu, par ordonnance du 21 septembre 2010, la prorogation du délai de réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009, jusqu'au 30 novembre 2010 au plus tard (soit, un mois supplémentaire par rapport à la date initialement envisagée du 29 octobre 2010).

Cette prorogation permettra à Foncière R-Paris de rendre compte à ses actionnaires de l'avancement des négociations en cours lors de ladite Assemblée Générale.

Par ailleurs et compte tenu des difficultés financières rencontrées par la SCI Rivoli-Roule, il est apparu, dans le cadre des négociations menées avec les banques créancières de cette filiale, que

toute solution impliquait la cession à bref délai de l'actif détenu par cette dernière, sis notamment 144 rue de Rivoli 75001 Paris (le « 144 Rivoli »).

En conséquence, Foncière R-Paris informe que sa filiale SCI Rivoli-Roule a conclu, le 6 août 2010, une promesse de vente du 144 Rivoli.

Cette promesse de vente fait ressortir un prix TTC d'environ 62,3M€ et est assortie de diverses conditions suspensives usuelles en la matière afférentes, notamment, à l'état de la situation hypothécaire, au transfert du permis de construire, ainsi qu'à l'absence de droit de préemption.

Par ailleurs sur l'opération du 66 rue de Rivoli, les négociations engagées dès 2009 sur le renouvellement des baux commerciaux ont permis d'obtenir dans un accord de gré à gré 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.

1.3 Continuité d'exploitation

Dans la période difficile que traverse l'immobilier, Foncière R-Paris considère que la continuité de son exploitation n'est pas susceptible d'être remise en cause.

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

Ensuite, sur le plan opérationnel, la gestion des deux ensembles immobiliers que possède le groupe bénéficiera du résultat d'une politique locative active de l'immeuble « 66 Rivoli » détenu en propre par Foncière R-Paris, dont les locaux d'habitations sont quasiment tous loués et dont les baux des locaux commerciaux sont en cours de renouvellement avec une augmentation significative, et aussi du maintien en location des locaux du 144 Rivoli-Roule sur la partie de l'ensemble immobilier ne faisant pas l'objet de travaux de reconstruction, immeuble détenu par la filiale SCI RIVOLI ROULE.

Sur le plan stratégique, Foncière R-Paris se positionne pour le futur dans une vision prudente et conservatrice. Elle s'attache plus particulièrement à trouver une solution économique au projet Rivoli-Roule.

2. Principes et méthodes comptables

2.1 Référentiel

Les comptes ont été établis selon les mêmes conventions comptables que celles appliquées pour l'exercice clos le 31 décembre 2008 et dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de bases :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et permettent de fournir une image fidèle du patrimoine de la société.

2.2 Date de clôture de l'exercice

Les exercices sociaux ont une durée de 12 mois et débutent le 1^{er} janvier de chaque année pour se terminer le 31 décembre de la même année.

2.3 Méthodes d'évaluation

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

2.3.1 Immobilisations corporelles

- Valeur brute des immeubles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition. La société applique les dispositions des règlements CRC 2002 – 10 et du CRC 2004 – 06 relatifs à la comptabilisation des actifs et à leur dépréciation.

- Amortissements des immeubles

Une analyse par composants a été réalisée pour l'ensemble des actifs commerciaux.

Les plans d'amortissements ont été calculés sur la base des prix d'acquisition en fonction de la nature des immobilisations et de leurs durées de vie résiduelles établies à partir des durées d'utilité :

Composants	Durée d'utilité pour un actif neuf
Gros œuvre	80 ans
Façade, étanchéité, couverture, et menuiseries extérieures	40 ans
Installations techniques (chauffage, électricité, etc ...)	20 ans
Agencements intérieurs et décoration	15 ans
AAI divers	9 à 30 ans
Matériel de bureau et informatique	5 ans
Mobilier	10 ans

* Dépréciation des immeubles

Les immeubles en patrimoine font l'objet à la clôture de chaque exercice d'une évaluation en valeur de marché sur la base d'expertises externes.

Des dépréciations sont constatées sur les actifs dès lors qu'un écart existe de manière durable entre la valeur d'expertise, droits compris, et la valeur nette comptable.

2.3.2 Titres de participation

Les titres de participation figurent au bilan pour leur prix d'acquisition ; ils sont, le cas échéant, dépréciés lorsque leur valeur d'inventaire, déterminée à partir de l'actif net réévalué, s'avère inférieure à leur coût d'acquisition.

Pour tenir compte des capitaux propres négatifs enregistrés par nos filiales, il a été constitué une provision pour dépréciation à hauteur des créances clients ou des comptes courants détenus sur nos filiales.

2.3.3 Clients et comptes rattachés

Les créances clients sont enregistrées pour leur valeur nominale.

Lorsque le recouvrement est compromis, une provision pour dépréciation est calculée au cas par cas sur la valeur brute de la créance.

2.3.4 Valeurs mobilières de placement

Les placements de trésorerie sont enregistrés au bilan à leur coût d'acquisition. A la clôture de l'exercice, la valeur nette comptable est comparée à la valeur d'inventaire (cotation au jour de la clôture pour les OPCVM). Si cette dernière est inférieure à la valeur inscrite au bilan, une provision pour dépréciation est comptabilisée.

2.3.5 Provisions pour risques et charges

Ces provisions représentent des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise. Leur constitution est subordonnée à l'existence d'une obligation à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

2.3.6 Comptabilisation de loyers

Les baux en vigueur ne comportant aucune disposition spécifique (pas de franchise de loyer supérieur à 3 mois), les loyers correspondants sont enregistrés sur les bases de facturation contractuelles.

3. Commentaires chiffrés

3.1 Explication des postes du bilan actif

3.1.1 Actif immobilisé

Immobilisations brutes = 20 266 947 €

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation(*)	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	17 982 021	390 108	267 903	18 104 226
Immobilisations financières	2 162 721	-	-	2 162 721
TOTAL	20 144 742	390 108	267 903	20 266 947

(*) Il s'agit principalement des travaux de ravalement.

Amortissements et provisions d'actif = 2 449 184 €

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	280 947	186 922	-	467 869
Titres mis en équivalence	-	-	-	-
Autres Immobilisations financières	1 971 485	10 230	400	1 981 315
TOTAL	2 252 432	197 152	400	2 449 184

Détail des immobilisations et amortissements en fin de période

Nature des biens immobilisés	Montant	Amortis.	Valeur nette
Terrains	13 132 437	-	13 132 437
Gros oeuvres	2 001 563	75 224	1 926 339
Facades	892 450	60 194	832 255
Installations techniques et générales	978 726	149 766	828 960
Agencements	696 974	132 544	564 430
AAI divers sedillot	247 411	37 247	210 164
Mat bureau- Info Sedillot	6 176	2 600	3 576
Mobilier Sedillot	50 361	10 294	40 068
Immo corporelles en cours	98 128	-	98 128
TOTAL	18 104 226	467 869	17 636 357

3.1.2 Etat des créances

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Clients et comptes rattachés	229 708	229 708	
Etat et collectivité	97 668	97 668	
Fournisseurs avoirs à recevoir	458 760	458 760	
C/C SCI SIETE	12 521		12 521
C/C SCI UNO	6 000		6 000
C/C SCI SEIS	3 000		3 000
C/C SCI RIVOLI ROULE	17 852 598		17 852 598
C/C ST HONORE	197		197
Intérêts sur C/C SCI UNO	101 950		101 950
Intérêts sur C/C SCI SEIS	24 456		24 456
Intérêts sur C/C SCI RIVOLI ROULE	1 896 056		1 896 056
Autres créances	5 670	5 670	
TOTAL	20 688 585	791 806	19 896 779

3.1.3 Dépréciations

Nature des dépréciations	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Sur actifs circulants	850 022	122 970	850 022	122 970
TOTAL	850 022	122 970	850 022	122 970

Il s'agit des dépréciations constituées sur les comptes courants dues par chaque filiale du groupe.

3.1.4 Etat des disponibilités

Au 31 décembre 2009, les soldes débiteurs de banque s'élèvent à 515 421 € dont 500 467 de Gage-espèces (voir point 3.2.5).

3.1.5 Produits à recevoir

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	-
Clients et comptes rattachés	18 976
Autres créances	2 481 222
Disponibilités	-
TOTAL	2 500 198

3.2 Explication des postes du bilan passif

3.2.1 Capitaux propres

Eléments	Capital social (*)	Parts des commandités	Prime	Réserve légale	Report à nouveau	Résultat net	TOTAL
Au 31/12/2008	15 003 160	10 000	3 764 930	168 602	-1 264 833	-3 039 960	14 641 898
Affectation résultat 2008					-3 039 960	3 039 960	0
Résultat 2009						-2 267 852	-2 267 852
TOTAL	15 003 160	10 000	3 764 930	168 602	4 304 794	- 2 267 852	12 374 047

(*)Au 31/12/09, le capital social de 15 003 160 € est composé de 157 928 actions d'une valeur unitaire nominale de 95 €.

Il existe par ailleurs de 2 parts de commandités de 5 000 € chacune.

3.2.2 Provisions

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Provisions pour litiges (*)	56 735	-	-	56 735
Provisions pour risques (**)	-	61 206	-	61 206
TOTAL	56 735	61 206	-	117 941

(*) Il s'agit d'un litige ancien opposant la S.A. Franco Belges Participations (devenue S.C.A. R SIIC, puis 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.

(**) Des provisions pour risques ont été constituées à hauteur des situations nettes négatives des filiales pour tenir compte des pertes à venir sur les sociétés sans activité et sans patrimoine.

3.2.3 Etat des dettes

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit (*)	13 851 985	151 985	13 700 000	-
Dettes financières diverses	575 539	575 539	-	-
Emprunts participatifs FRI (**)	10 600 711	-	10 600 711	-
Fournisseurs	1 293 950	1 293 950	-	-
Dettes fiscales & sociales	33 837	33 837	-	-
Dettes sur immobilisations	-	-	-	-
Autres dettes	50 789	50 789	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL	26 406 811	2 106 100	24 300 711	-

(*) Il n'y a pas eu de nouvel emprunt souscrit au cours de cet exercice.

Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

L'emprunt souscrit auprès de Calyon pour financer les acquisitions du 29 décembre 2006 de l'immeuble Rivoli, porte intérêt au taux nominal fixe de 4,065 % + 1% de marge. Le remboursement se fera in fine le 29/12/2012. Les échéances d'intérêts sont payées trimestriellement à terme échu.

(**) Cette dette, en vertu de l'accord signé en date du 11 Novembre 2009 à Barcelone (Espagne) entre FONRESTAURA INTERNACIONAL ET RESTAURA SL ne fait l'objet et ne doit faire l'objet d'aucune garantie sur les actifs de la FONCIERE R-PARIS. Elle n'est pas exigible mais uniquement remboursable après la réalisation de l'ensemble des actifs immobiliers détenus par FONCIERE R-PARIS directement ou via ses filiales, dans la limite de la trésorerie disponible résultant desdites cessions et au plus tard à la date de liquidation.

3.2.4 Charges à payer

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	151 985
Emp. & dettes financières div.	102 928
Fournisseurs	548 127
Dettes fiscales & sociales	3 142
Autres dettes	1 829
TOTAL	808 011

3.2.5 Engagements hors bilan

- Les engagements donnés à la banque CALYON, en garantie de l'emprunt d'un montant de 13 400 000 € pour financer l'acquisition de l'immeuble Rivoli et du crédit de travaux pour ce même immeuble d'un montant 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 créateur 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 ;
- * L'affectation en gage-espèces au profit des banques, en garantie de ses obligations garanties, d'une somme de 500 000 € en principal, qui fait l'objet d'une indemnité calculé au taux EONIA au jour le jour moins 0,30 % pendant la période considérée ;

3.2.6 Engagements en matière de retraite et assimilés

La société Foncière R-Paris ne disposant d'aucun personnel propre, aucun engagement de retraite n'est comptabilisé.

3.3 Explication des postes du compte de résultat

3.3.1 Produits d'exploitation

La Foncière R-Paris a réalisé, au cours de 2009, des produits d'exploitation d'un montant de 1 690 819 € qui se composent de loyers et de charges pour un montant de 777 237 €(voir point 7.2), de refacturations de prestations aux filiales pour 63 560 € et de reprises de provisions à hauteur de 850 022 € (voir § 3.1.3).

3.3.2 Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes de 853 580€ sont constitués principalement des postes suivants :

Postes	Montant
Locations et charges immobilières	166 860
Charges liées à l'activité immobilière	137 469
Honoraires de gérant(*)	155 639
Honoraires juridiques	221 860
Honoraires de tenue et de contrôle des comptes	144 624
TOTAL	826 452

(*) Dont 63 560 € a été refacturée aux filiales.

Certaines charges enregistrées dans les comptes supportent une partie de la TVA non récupérable déterminée comme suit :

- * En application du principe de l'affectation les honoraires, que notre société supporte et qui sont refacturés à ses filiales, la TVA, grevant ces derniers, est intégralement récupérée.
- * La déduction de la TVA grevant les dépenses affectables directement et exclusivement à l'immeuble rue de Rivoli, est soumise au prorata de déduction propre au secteur constitué par cet immeuble, qui est de 60%.
- * La déduction de la TVA grevant les dépenses qui ne peuvent être affectées à un seul secteur (notamment les frais généraux), est soumise au pourcentage général de déduction de la société, qui est de 35%.

3.3.3 Impôts et taxes

Le poste impôts et taxes, d'un montant total de 45 538 € représente principalement la taxe professionnelle pour 7 611 €, la taxe foncière non refacturée aux locataires pour 16 971 € et de la TVA non récupérable pour 8 517 €.

3.3.4 Dotations aux amortissements et provisions d'exploitation

Postes	Montant
Gros œuvres	24 980
Façades / couvertures	30 048
Installations générales et techniques	61 092
Agencements	46 348
AAI divers	18 193
Matériel de bureau et informatique	1 233
Mobilier	5 028
TOTAL DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS	186 922

Postes	Montant
Provisions pour dépréciation des comptes courants	122 970
TOTAL DES DOTATIONS AUX PROVISIONS	122 970

3.3.5 Quotes-parts des résultats sur opération faite en commun

Il s'agit de la remontée des résultats des SCI de la période précédente à hauteur du pourcentage de détention de Foncière R-Paris, soit :

•	SCI UNO BIS PARADIS :	-500 089 €
•	SCI SEIS PARADIS	-1 238 489 €
•	SCI SIETE PARADIS	901 831 €
•	SCI 231 ST HONORE	-13 675 €
•	SCI RIVOLI ROULE	-1 299 022 €
•	TOTAL	-2 149 444 €

3.3.6 Résultat financier

La perte financière de 594 768 € se compose principalement des intérêts des emprunts bancaires pour 696 139 € et du résultat net des intérêts de comptes courants pour + 220 046 € (charges : 451 973 €, produits : 672 018 €).

3.3.7 Résultat exceptionnel

La perte exceptionnelle de 120 € est composée d'amendes et de pénalités.

4. Filiales et participations

4.1 Tableau des filiales et participations

Eléments	Capital	Capitaux Propres au 31/12/2009	Quote part du capital détenue en %	Résultat du dernier exercice clos
<u>Renseignement détaillés concernant les filiales et participations</u>				
1-Filiales (plus de 50% du capital détenu)				
SAS IMMOBILIERE HAFFNER	37 000	181 306	100	-9 830
SCI UNO BIS PARADIS	100	-82 797	100	-82 897
SCI SEIS PARADIS	100	-48 602	100	-48 702
SCI SIETE PARADIS	100	-40 645	100	-40 745
SCI RIVOLI ROULE	100	-1 101 909	99,99	-1 102 009
SCI 231 ST HONORE	100	-12 133	99,99	-12 233
2- Participations (de 10 à 50% du capital détenu)				
<u>Renseignement détaillés concernant les filiales et participations</u>				
1-Filiales non reprises en A				
françaises				
étrangères				
2-Participations non reprises an A				
françaises				
étrangères				

Au 31 décembre 2009, la société établit des comptes consolidés en intégrant toutes ses SCI et la SAS Immobilière Haffner.

4.2 Entreprises liées et participations

Eléments	Montant concernant les entreprises liées	Montant concernant les entreprises avec lesquelles la société à un lien de participation	Montant des dettes et créances représentées
Participations	2 162 721	-	-
Créances clients et comptes rattachés	138 215	-	-
Autres créances	19 896 778	-	-
Emprunts et dettes financières	11 025 108	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	373 569	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-
Produits de participation	-	-	-
Autres produits financiers	672 018	-	-
Autres charges financières	409 633	-	-

4.3 Renseignements globaux sur toutes les filiales et participations

Eléments	Filiales françaises	Filiales étrangères	Participations françaises	Participations étrangères
Valeur comptable des titres détenus				
- brute	2 162 721	-	-	-
- provision (*)	1 981 315	-	-	-
- nette	181 406	-	-	-

(*) Ce montant concerne principalement une provision sur la valeur de notre participation dans notre filiale SAS IMMOBILIERE HAFFNER. La valeur nette des titres détenus correspondant aux capitaux propres dans cette société.

5. Entreprises liées

Le 16 mars 2009, une avance de 2 000 000,00 € maximum, rémunérée au taux Euribor 12 mois + marge 2% et classée en compte courant, a été consentie par AMELAND INVESTMENTS, immatriculé 477 647 960 RCS Paris sis 1 rue Sédillot 75007 Paris. Cette avance a été soldée en totalité à travers la cession de créances en date du 11 novembre 2009 avec la société FONRESTAURA INTERNACIONAL.

Le 1^{er} octobre 2009, une avance de 400 000 € maximum, rémunérée au taux Euribor 12 mois + marge 1 % et classée en « compte courant », a été consentie par RFI France, immatriculé 502 414 022 RCS Paris sis 1 rue Sédillot, 75007 Paris.

Une avance de 10 567 031,27 €, rémunérée au taux Euribor 12 mois + marge 1 % et classée en compte « emprunt participatif », a été consentie par FONRESTAURA INTERNATIONAL, immatriculé A-64 438 625 sis Calle Gran via, De Les Corts Catalanes ,582 BARCELONE. Elle se décompose en :

- Prêt de 207.584 € au 01/10/09
- Prêt de 230.000 € au 01/11/09
- Prêt de 129.000 € au 01/12/09
- Contrat de cession de créances au 11/11/09 pour 10.000.447,27 €

Des transactions avec la SARL INMOZEL France pour un montant de 303 756 €, classé en fournisseur, et dû à la SARL INMOZEL France, immatriculée B-495 091 373 et sis 1 rue Sédillot 75007 PARIS.

6. Rémunération des organes de gestion et de direction

Le gérant commandité a droit à la rémunération suivante fixée par les statuts :

- 0,4% de l'actif net réévalué en valeur de reconstitution, tel que calculé par Foncière R Paris sur la base du rapport de l'expertise immobilier au 31 décembre de l'année au titre de laquelle la rémunération du gérant est due, cette rémunération sera versée dès l'approbation des comptes consolidés par assemblée générale ordinaire annuelle ;
- 2,5% des loyers HT et hors charges des immeubles propriétés de Foncière R-Paris ou des sociétés contrôlées directement ou indirectement ;
- 8 000 € par société détenue directement ou indirectement par Foncière R-Paris ;
- 1% de l'opération d'investissement ou de désinvestissement pour la tranche de l'opération comprise entre 0 et 250 000 000€ ou de 0,5% pour la tranche excédant 250 000 000€.

7. Autres éléments d'informations

7.1 Litige 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 31 décembre 2009. Le comité des abus de droit a été saisi pour avis le 10 juillet 2010.

7.2 Ventilation du chiffre d'affaires

Eléments	Montant
CA secteur locaux habitation	314 615
CA secteur locaux commerciaux	462 622
TOTAUX	777 237

8. Tableau des flux de trésorerie (en K€)

TABEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE	
	31/12/2009 12 MOIS
OPERATIONS D'EXPLOITATION	
RESULTAT NET	-2 268
Dotations aux Amortissements et provisions	258
Rprises des Amortissements et provisions	-
Plus et moins values de cession	-
Transfert de charges	-
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	-2 010
Variation des frais financiers	-7
Variation nette exploitation	444
Var*de stock	-
Var*des Créances d'exploit*	-90
Var*des Dettes d'exploit*	533
Variation nette hors exploitation	1 667
Var*des créances hors exploitation	1405
Var*des dettes hors exploitation	261
Charges et produits constatés d'avance	-
Pertes & gains de change	-
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	2 103
Flux net de trésorerie généré par l'activité	93
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	
Décaiss / acquisition im mos incorporelles	-
Décaiss / acquisition im mos corporelles	-122
Encaiss / cession d'im mos corp et incorp	-
Subventions d'investissement encaissés	-
Décaiss / acquisition im mos financières	-
Encaiss / cession im mos financières	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-122
OPERATIONS DE FINANCEMENT	
Augmentation de capital ou apports	-
Dividendes	-
Variation des autres fonds propres	-
Encaissements provenant d'emprunts	8
Remboursement d'emprunts	-3
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	5
VARIATION DE TRESORERIE	-14
Incidences des variations de taux de change	-
TRESORERIE A L'OUVERTURE	540
Reclassement de trésorerie	-
TRESORERIE A LA CLOTURE	516

**3. COMPTES CONSOLIDES DE FONCIERE R-PARIS AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31
DECEMBRE 2009**

Comptes consolidés

GROUPE FONCIERE R PARIS

31/12/2009

1 rue Sédillot et 2 rue Dupont des Loges
75007 PARIS

SOMMAIRE

1	ETATS DE LA SITUATION FINANCIERE	3
2	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE ET RESULTAT GLOBAL	4
3	TABLEAU DE FINANCEMENT PAR L'ANALYSE DES FLUX DE TRESORERIE.....	6
4	VARIATION DES CAPITAUX PROPRES – PART DU GROUPE	7
5	PRINCIPES COMPTABLES	8
5.1	CONFORMITE AU REFERENTIEL IFRS	8
5.2	APPLICATION DES NORMES ET INTERPRETATIONS EN VIGUEUR AU 31 DECEMBRE 2009	8
5.3	DATE D'ARRETE	10
5.4	ESTIMATIONS.....	11
5.5	METHODES D'EVALUATIONS.....	11
6	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE ET CONTINUITE D'EXPLOITATION.....	17
6.1	FAITS MARQUANTS.....	17
6.2	EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LE 31 DECEMBRE 2009.....	17
6.3	CONTINUITE DE L'EXPLOITATION.....	18
6.4	FISCAL	19
6.5	REMUNERATION DES ORGANES DE GESTION ET DE DIRECTION	19
7	GESTION DES RISQUES DE MARCHE	20
8	PARTIES LIEES	21
9	PERIMETRE	22
10	SECTEURS OPERATIONNELS	23
11	COMMENTAIRES CHIFFRES DU BILAN	24
11.1	ACTIFS NON COURANTS.....	24
11.2	ACTIFS COURANTS.....	25
11.3	TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE.....	26
11.4	CAPITAL SOCIAL.....	26
11.5	PASSIFS	26
11.6	RESULTAT CONSOLIDE	31

12	ENGAGEMENTS DONNES HORS BILAN	34
13	ENGAGEMENTS REÇUS HORS BILAN	36
14	RESULTAT PAR ACTION.....	37

1 Etats de la situation financière

Actif (en euros)	31/12/2009	31/12/2008	Notes
GoodWill			
Immobilisations incorporelles nettes			
Immeubles de placement	87 731 787	84 425 375	11.1
Autres immobilisations corporelles	253 808	278 263	11.1
Autres actifs financiers non courants		535 666	11.1
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	87 985 595	85 239 304	
Clients et comptes rattachés	191 348	142 287	11.2
Autres actifs courants	1 226 729	573 571	11.2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16 856	19 243	11.3
TOTAL ACTIFS COURANTS	1 434 933	735 101	
TOTAL ACTIF	89 420 528	85 974 405	

Passif (en euros)	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois	Notes
Capital social	15 013 160	15 013 160	11.4
Primes d'émission	3 764 930	3 764 930	11.4
Autres réserves	-7 677 709	-3 326 577	11.4
Résultat de la période	-2 124 748	-3 479 958	11.4
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	8 975 633	11 971 555	
Intérêts minoritaires			
TOTAL CAPITAUX PROPRES	8 975 633	11 971 555	
Provisions pour risques et charges	56735	56735	11.5.1
Passifs financiers non courants	71 830 055	71 244 073	11.5.2
Passifs non courants	71 886 790	71 300 808	
Passifs financiers courants	6 679 053	1 069 504	11.5.2
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 737 362	1 455 781	11.5.2.5
Autres passifs courants	141 690	176 757	11.5.2
Passifs courants	8 558 105	2 702 042	
Total Passif	89 420 528	85 974 405	

2 Compte de résultat consolidé et résultat global

En euros	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois	Note
Chiffres d'affaires nets	1 474 760	1 401 089	11.6.1
Produits d'exploitation	1	17 151	
Production stockée			
Reprises sur amortissements et provisions		1	
Autres produits opérationnels	1	17 150	
PRODUITS OPERATIONNELS	1 474 761	1 418 240	
Charges d'exploitation	-1 442 706	-1 908 590	11.6.2
Achats de marchandises			
Variations des stocks de marchandises			
Autres achats et charges externes	-1 248 354	-1 697 973	
Impôts, taxes et versements assimilés	-186 668	-207 004	
Charges de personnel			
Autres charges opérationnelles	-7 684	-3 613	
Dotations aux amortissements et provisions	-442 720	-335 124	
sur immobilisations	-442 720	-330 263	
sur actifs circulants		-4 861	
CHARGES OPERATIONNELS	-1 885 426	-2 243 714	
RESULTAT OPERATIONNEL	-410 665	-825 473	
Produits financiers	413 254	444 934	
Charges financières	-2 016 544	-2 062 640	
RESULTAT FINANCIER	-1 603 290	-1 617 706	11.6.3
RESULTAT AVANT IMPOT	-2 013 955	-2 443 178	
Impôts courants			11.6.4
Impôts différés			11.6.4
RESULTAT DES ACTIVITES POURSUIVIES	-2 013 955	-2 443 178	
RESULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES	-110 793	-1 036 782	11.6.5
RESULTAT NET	-2 124 748	-3 479 958	14
Part des minoritaires			
Part du groupe	-2 124 748	-3 479 958	
Résultat net part du groupe des activités poursuivies par actions			14
- résultat de base par action	-12,75	-15,47	
- résultat dilué par action	-12,75	-15,47	
Résultat net des activités abandonnées par actions			
- résultat de base par action	-0,70	-6,56	
- résultat dilué par action	-0,70	-6,56	
Résultat net part du groupe par actions			
- résultat de base par action	-13,45	-22,04	
- résultat dilué par action	-13,45	-22,04	

En euros	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois	Note
Etat de résultat global			14
Résultat net	-2 124 748	-3 479 958	
Couverture des flux de trésorerie	-871 174	-2 051 585	5.5.3.1
- Dont Gain / Perte généré durant la période	-1 235 697	-1 967 756	
- Dont Recyclage en résultat sur la période	364 523	-83 829	
Effet d'impôt sur les autres éléments du résultat global			
RESULTAT GLOBAL	-2 995 922	-5 531 543	14
Part des minoritaires			
Part du groupe	-2 995 922	-5 531 543	

3 Tableau de financement par l'analyse des flux de trésorerie

En euros	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois
Résultat net consolidé	-2 124 748	-3 479 958
Plus value de cession		
Amortissements et provisions	361 817	331 000
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et charge d'impôt	-1 762 931	-3 148 958
Charge d'intérêts	2 016 544	2 056 000
Charge d'impôts		205
Flux de trésorerie avant variation du besoin de fonds de roulement, charge d'intérêt et d'impôt	253 613	-1 092 958
Impôts payés		
Variation du BFR lié à l'activité	1 995 427	1 528 000
Flux affectés aux activités abandonnées	-665 316	1 961 000
Flux net de trésorerie généré par l'activité	1 583 724	2 396 042
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	-3 643 776	-6 879 921
Remboursement d'immobilisations financières et prêts	524 309	
Flux affectés aux activités abandonnées		23 106 000
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-3 119 467	16 226 079
Variation des autres Fonds propres	1 341 625	
Emprunts	4 225 285	5 552 000
Remboursements d'emprunts	-1 754 338	-6 341 000
Dépôts de garantie locataires		-35 000
Intérêts payés	-2 284 831	-1 065 000
Flux affectés aux activités abandonnées		-17 180 000
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	1 527 741	-19 069 000
Variation de trésorerie nette	-8 002	-447 879

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
Variation de trésorerie nette	-8 001	-447 879
Disponibilités à l'actif	19 243	467 122
Découverts bancaires		
Equivalents de trésorerie		
Trésorerie d'ouverture	19 243	467 122
Disponibilités à l'actif	16 856	19 243
Découverts bancaires	-5 614	
Equivalents de trésorerie		
Trésorerie de clôture	11 242	19 243

4 Variation des capitaux propres – part du groupe

En euros	Capital	Primes d'émission	Réserves non distribuées	Réserves couvertures de taux	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
Situation à la clôture 31/12/2007	15 013 160	3 764 930	<1 645 664>	370 672	-	17 503 098
Résultat de l'exercice	-	-	<3 479 958>			<3 479 958>
Autres éléments du résultat global				<2 051 585>		<2 051 585>
Résultat global	-	-	<3 479 958>	<2 051 585>	-	<5 531 543>
Situation à la clôture 31/12/2008	15 013 160	3 764 930	<5 125 622>	<1 680 913>	-	11 971 555
Situation à la clôture 31/12/2008	15 013 160	3 764 930	<5 125 622>	<1 680 913>	-	11 971 555
Résultat de l'exercice	-	-	<2 124 748>			<2 124 748>
Autres éléments du résultat global				<871 174>		<871 174>
Résultat global	-	-	<2 124 748>	<871 174>	-	<2 995 922>
Situation à la clôture 31/12/2009	15 013 160	3 764 930	<7 250 370>	<2 552 087>	-	8 975 633

5 Principes comptables

5.1 Conformité au référentiel IFRS

En application du règlement de la Commission Européenne n° 1606/2002, les comptes consolidés 2009 ont été établis conformément aux normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards – IFRS), telles qu'approuvées par l'Union Européenne au 31 décembre 2009.

5.2 Application des normes et interprétations en vigueur au 31 décembre 2009

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2009 et disponibles sur le site :

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

5.2.1 Application de nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2009

-IAS 1 révisée, « présentation des états financiers » est applicable de manière obligatoire à, compter du 1^{er} janvier 2009. Cette nouvelle norme a les conséquences suivantes :

- Le bilan est renommé « Etat de la situation financière ».
- L'intégralité des charges et des produits est présentée au compte de résultat désormais accompagné d'un état de résultat global dont les éléments correspondent aux variations de capitaux propres hors opérations avec les actionnaires. Elles sont présentées avant et après effets d'impôt. Au 31 décembre 2009, les autres éléments de résultat global du Groupe ne concernent que la seule variation de valeur de la part efficace des instruments financiers de couverture.

-IAS 23 Révisée, « Coûts d'emprunt » est applicable de manière obligatoire à, compter du 1^{er} janvier 2009. Cette nouvelle norme est sans incidence pour le Groupe dans la mesure où le Groupe appliquait déjà la méthode optionnelle consistant à capitaliser les intérêts financiers encourus pendant la période de construction et d'acquisition des actifs corporels.

-IFRS 7 et IFRS 4, Améliorations des informations sur les instruments financiers applicables au 1^{er} janvier 2009.

-IFRS 8, « secteurs opérationnels » est applicable de manière obligatoire, à compter du 1^{er} janvier 2009. Le principe de cette norme est d'aligner la présentation de l'information sur celle utilisée par le management.

L'activité du Groupe consiste à développer un patrimoine immobilier essentiellement à usage d'habitation. Pour son reporting, les activités de location de bureaux et commerce étant accessoires à l'activité principale, elles sont considérées comme secondaires et ne sont donc isolées ni dans les reportings internes ni dans les états financiers.

-IFRS 2 Amendée, « paiement fondé sur les actions ». Cette révision de la norme IFRS 2 porte sur les conditions d'acquisition des droits et annulations. Le Groupe n'est pas concerné par cette norme.

-IAS 32 Amendée, « instruments financiers - présentation ». L'amendement est relatif aux instruments remboursables et obligations en cas de liquidation. Le Groupe n'est pas concerné par cet amendement.

-Autres amendements significatifs des normes IFRS dans le cadre des améliorations annuelles des IFRS publiées le 22 mai 2008. Pour le groupe ces amendements ont pour effet de reclasser les biens en cours de construction pour un usage en tant qu'immeuble de placement sous la rubrique « immeuble de placement ».

-IFRIC 11, « Actions propres et transactions intragroupes ». Le Groupe n'est pas concerné par cette interprétation.

-IFRIC 13, « Programmes de fidélisation de la clientèle ». Compte tenu de son activité, le Groupe n'est pas concerné par cette interprétation.

-IFRIC 14, « Plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies, les exigences de financement minimal et leur interaction ». Le Groupe, n'a aucun plan de régime à prestation définie, et n'est donc pas concerné par cette interprétation.

-Amendement 2008 IAS 39, « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation ». Cet amendement porte sur les reclassements d'actifs financiers.

-Amendements IFRS 1 and IAS 27, « Coût d'acquisition d'une participation dans une filiale, une entité contrôlée conjointement ou une entreprise associée ». Ces amendements sont sans incidence pour le Groupe.

-IAS 40 amendée, « Immeubles de placement ». Les immobilisations en cours sur les immeubles de placement ont été transférées sous la rubrique « immeuble de placement » pour un montant de 16 279 935 €. L'exercice 2008 a été retraité pour être présenté selon cette nouvelle règle.

5.2.2 Normes, amendements de normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire en 2009 mais adoptés par l'Union Européenne

- Amendement IFRS 2, « Transactions intra-groupe réglées en trésorerie ».
 - IFRS 3 Révisée, IAS 27, « Regroupements d'entreprises ».
 - Amendements IFRS 1, « Première adoption des normes IFRS ».
 - Amendement IAS 39, « Eléments éligibles à la couverture ».
 - Amendement IAS 32, « Présentation des instruments financiers ».
 - IFRS 12, « Accords de concession de services ».
 - IFRIC 15, « Accords pour la construction d'un bien immobilier ».
 - IFRIC 16, « Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger ».
 - IFRIC 17, « Distributions d'actifs non monétaires aux actionnaires ».
 - IFRIC 18, « Transferts d'actifs des clients ».
 - IFRIC 19, « Extinction des passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres »
- Ces textes n'ont pas été appliqués par anticipation par le groupe.

5.3 Date d'arrêté

Toutes les sociétés consolidées clôturent leurs comptes au 31 décembre.

Les comptes consolidés présentés ici couvrent la période du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2009.

Les états financiers consolidés 2009 ont été établis sous la responsabilité de la gérance qui les a arrêtés par une délibération en date du 18 octobre 2010 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

5.4 Estimations

En vue de l'établissement des états financiers consolidés, le Groupe peut être amené à procéder à des estimations et à retenir des hypothèses qui affectent la valeur des actifs et passifs, des charges et produits, ainsi que les informations données dans les notes annexes.

Déterminées sur la base des informations et estimations connues à la date d'arrêté des comptes, les résultats définitifs peuvent diverger sensiblement de ces estimations, en fonction d'hypothèses ou de situations qui pourraient s'avérer différentes de celles envisagées.

Ces hypothèses concernent notamment les tests de dépréciation d'actifs (cf. note 5.5.1), la reconnaissance des impôts différés (cf. note 11.6.4), ainsi que les provisions pour risques et charges (cf. note 11.5.1).

5.5 Méthodes d'évaluations

5.5.1 Immeubles de placement

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.

Conformément aux améliorations annuelles des IFRS publiées le 22 mai 2008, la partie en cours de construction des immeubles de placement a été englobée dans la rubrique « immeuble de placement ».

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 justes valeurs diminuées des coûts de sortie issues d'expertises externes. Elles sont faites par la société TINSA, expert indépendant, sis 35 avenue des Champs Elysées 75008 PARIS.

Ces évaluations sont basées selon deux méthodes :

-la méthode par le rendement (ou capitalisation des revenus) : Elle consiste à capitaliser un revenu annuel (constaté ou potentiel).

-la méthode dite « de comparaison » consistant à prendre en considération les prix de marché actuels pour des produits similaires.

Des pertes de valeurs sont constatées sur les actifs dès lors qu'un écart existe entre la juste valeur diminuée des coûts de sortie et la valeur nette comptable.

5.5.2 Autres immobilisations corporelles

Le 12 juillet 2007, la société RSIIIC, devenue Foncière R Paris, a transféré son siège social du 7 rue de la Paix 75002 Paris au 2 rue Dupont des Loges et 1 rue Sédillot 75007 Paris. Dans ce cadre, elle a réalisé des agencements et acquis des matériels informatiques et de bureaux, ainsi que du mobilier.

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

-AAI divers	9 à 30 ans
-Matériels bureaux et informatiques	5 ans
-Mobilier	10 ans

5.5.3 Autres actifs courants

5.5.3.1 Instruments dérivés sur risque taux d'intérêt

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.

Les instruments dérivés utilisés par le Groupe sont éligibles à la comptabilité de couverture. Ainsi, la variation de valeur de la part efficace est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global alors que la part non efficace est comptabilisée dans le résultat de la période.

5.5.3.2 Gages espèces

L'emprunt pour l'acquisition des immeubles sis 66 rue de Rivoli et 5/7 rue du Temple a pour garantie de ses obligations un gage espèce de 500 000 € en principal, qui fait l'objet d'une indemnité calculée au taux EONIA au jour le jour moins 0,30% pendant la période considérée. Au titre du contrat de financement ce gage espèces est restituable à la société des lors que les baux des locaux commerciaux sont renouvelés.

Le gage espèces est classé en « autres actifs courants » (cf. note 11.2).

5.5.4 Créances

Les créances sont enregistrées à la juste valeur à la date de transaction puis, ultérieurement, au coût amorti. Dès lors que les créances impayées présentent un risque de non recouvrement, une provision pour dépréciation est pratiquée au cas par cas.

5.5.5 Trésorerie et équivalents trésorerie

La trésorerie et équivalents trésorerie regroupent les liquidités en comptes bancaires, les sicav monétaires et autres valeurs mobilières. Les valeurs mobilières sont évaluées à leur juste valeur dès leur comptabilisation initiale. Les variations de juste valeur sont comptabilisées en résultat financier.

5.5.6 Provisions pour risques et charges

Des provisions sont comptabilisées si le Groupe a une obligation actuelle (juridique, réglementaire, contractuelle ou implicite) résultant d'événements passés, pour laquelle il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour éteindre l'obligation et dont le montant peut être estimé de manière fiable. Le montant comptabilisé correspond à la meilleure estimation de la ressource qui sera nécessaire pour éteindre l'obligation.

5.5.7 Passifs financiers

Les passifs financiers comprennent les dettes financières porteuses d'intérêts, ainsi que les dépôts de garantie reçus. Les dettes financières sont comptabilisées à leur juste valeur, nettes des frais d'émission connexes qui sont amortis progressivement en charges financières jusqu'à l'échéance, selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

5.5.8 Coûts des emprunts

Conformément au traitement IAS 23, les coûts d'emprunts qui sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif éligible qui exige une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé ou vendu, sont incorporés dans le coût de cet actif. Seuls les coûts d'emprunts directement attribuables à l'acquisition sont incorporés au coût de l'actif.

Ainsi, les frais financiers liés au projet de reconstruction du 144 rue de Rivoli sont incorporés dans le coût de l'immobilisation.

5.5.9 Impôts

Le montant des impôts effectivement dus à la clôture de l'exercice est corrigé des impôts différés. Ces derniers étant calculés selon la méthode du report variable sur les différences temporelles existant entre les valeurs comptables consolidées et les valeurs fiscales. Les impôts différés actifs, y compris ceux se rapportant aux déficits reportables sont constatés dès lors que la probabilité de leur récupération est établie.

Foncière R Paris est soumise au taux d'IS de droit commun.

5.5.10 Engagements en matière de retraite et assimilés

Le groupe ne disposant d'aucun personnel propre, aucun engagement de retraite n'est comptabilisé.

5.5.11 Produits des activités ordinaires

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs iront au groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable. Les critères de reconnaissance spécifique suivants doivent être remplis pour que les produits des activités ordinaires puissent être reconnus :

-Revenus locatifs : les revenus locatifs résultant d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location en cours.

-Conditions spécifiques des baux : les conditions spécifiques des contrats de location en cours sont les franchises, paliers, indemnités d'éviction, droits d'entrée.

Les paliers et franchises sur loyers sont étalés sur la durée ferme du bail.

5.5.12 Actifs (ou groupe d'actifs non courant) détenus en vue de la vente activités abandonnées

En application d'IFRS 5, les actifs ou groupes d'actifs significatifs destinés à être cédés (autres que les cessions courantes) font l'objet d'une présentation sur une ligne distincte du bilan à l'actif et au passif sans retraitement des périodes antérieures et sont évalués au montant le plus faible entre leur valeur nette comptable et leur juste valeur diminuée des coûts de cession.

Les actifs non courants présentés au bilan comme détenus pour la vente ne sont plus amortis à compter de cette présentation.

Un actif sera classé en « actif destiné à être cédé » seulement si la vente est hautement probable dans un horizon maximum d'un an, si l'actif est disponible en vue d'une vente immédiate dans son état actuel et si un plan de vente de l'actif a été engagé par la direction.

Une activité abandonnée est une composante de l'activité du Groupe qui représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte.

Une activité est considérée comme abandonnée quand les critères de classification comme activité destinée à être cédée ont été satisfaits ou lorsque le Groupe a cédé l'activité. Sur l'ensemble des périodes publiées, les activités cédées sont présentées sur une seule ligne du compte de résultat comprenant leur résultat net après impôt jusqu'à la date de cession et le résultat de cession après impôt.

En l'occurrence, IFRS 5 a été appliquée dans les comptes clos au 31 décembre 2008 suite à la cession des immeubles sis 1 bis, 6 et 7 rue Cité Paradis 75 010 PARIS intervenue le 25 septembre 2008.

5.5.13 Méthodes 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.

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

6.1 Faits marquants

Le groupe Foncière R-Paris s'est attaché au cours de l'exercice passé à valoriser son patrimoine actuel.

Sur l'opération en développement dénommée « Rivoli-Roule », portée par la filiale SCI Rivoli-Roule, nous avons obtenu la libération de l'actif de toutes contraintes administratives en mai 2009 après le passage des « fouilles archéologiques ». Toutefois compte tenu, entre autres, de la non pré-commercialisation de la partie commerce de cet actif, le pool bancaire finançant l'opération de développement a bloqué la part du financement permettant de réaliser les travaux de construction (cf point 6.2).

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 lancés avec les locataires des principaux commerces.

6.2 Evènements importants survenus depuis le 31 décembre 2009

Foncière R-Paris obtenait par ordonnance en date du 27 avril 2010 du Président du Tribunal de Commerce de Paris une prorogation du délai de réunion de son assemblée générale annuelle 2010 jusqu'au 29 octobre 2010 au plus tard.

Cette prorogation intervenait dans le cadre de difficultés résultant des engagements financiers de la SCI Rivoli-Roule, principale filiale de Foncière R-Paris, ayant amené Foncière R-Paris à engager 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.

En conséquence, Foncière R-Paris a obtenu, par ordonnance du 21 septembre 2010, la prorogation du délai de réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009, jusqu'au 30 novembre 2010 au plus tard (soit, un mois supplémentaire par rapport à la date initialement envisagée du 29 octobre 2010).

Cette prorogation permettra à Foncière R-Paris de rendre compte à ses actionnaires de l'avancement des négociations en cours lors de ladite Assemblée Générale.

Par ailleurs et compte tenu des difficultés financières rencontrées par la SCI Rivoli-Roule, il est apparu, dans le cadre des négociations menées avec les banques créancières de cette filiale, que toute solution impliquait la cession à bref délai de l'actif détenu par cette dernière, sis notamment 144 rue de Rivoli 75001 Paris (le « 144 Rivoli »).

En conséquence, Foncière R-Paris informe que sa filiale SCI Rivoli-Roule a conclu, le 6 août 2010, une promesse de vente du 144 Rivoli.

Cette promesse de vente fait ressortir un prix TTC d'environ 62,3M€ et est assortie de diverses conditions suspensives usuelles en la matière afférentes, notamment, à l'état de la situation hypothécaire, au transfert du permis de construire, ainsi qu'à l'absence de droit de préemption.

Par ailleurs sur l'opération du 66 rue de Rivoli, les négociations engagées dès 2009 sur le renouvellement des baux commerciaux ont permis d'obtenir dans un accord de gré à gré 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 de l'exercice 2009 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 31 décembre 2009. Le comité des abus de droit a été saisi pour avis le 10 juillet 2010.

6.5 Rémunération des organes de gestion et de direction

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

7 Gestion des risques de marché

-Risque de taux d'intérêt :

Le risque de taux d'intérêt provient des emprunts à moyen terme et à long terme qui font référence à un taux variable. Afin de transformer une partie de la dette à taux variable en dette à taux fixe, une opération de couverture de taux d'intérêts (swap) a été mise en place sur la dette bancaire portée par le SCI Rivoli Roule.

Les situations avant et après couverture sont les suivantes :

31/12/2009 (en milliers d'euros)	A moins d'un an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	Total
Emprunts				
Taux fixes		13 700 000		13 700 000
Taux variables	4 608 000	33 792 000		38 400 000
Total emprunts avant gestion	4 608 000	47 492 000		52 100 000

Instruments financiers dérivés	A moins d'un an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	Total
Emprunts				
Taux fixes				
Taux variables	1269 804	1282 284		2 552 088

-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	A moins d'un an	2 ans	De 2 à 5 ans	A plus de 5 ans	Total
Dettes financières non courantes	70 547 771	70 547 771		1 480 300	46 400 634	23 558 004	70 547 771
Dettes financières courantes	5 408 535	5 408 535	5 408 535				5 408 535
Dettes fournisseurs	173/362	173/362	173/362				173/362
Autres dettes d'exploitation courantes	41680	41680	41680				41680
Instruments dérivés de taux	2 552 088	2 552 088	1 269 804	1 282 284			2 552 088
Total	80 387 446 €	80 387 446 €	8 657 381 €	2 771 617 €	46 499 534 €	23 558 004 €	80 387 446 €

8 Parties liées

Elles concernent :

- Les transactions avec la société Restaura France, en tant que gérant, sont limitées aux facturations de la rémunération de la gérance et de la prestation de services
- Les transactions avec la société FONRESTAURA INTERNACIONAL, une avance de 23 276 719 €, rémunérée au taux Euribor 12 mois + marge 1 % et classée en emprunts participatifs, a été consentie par FONRESTAURA INTERNACIONAL, immatriculé A-64 438 625 sis Calle Gran via, De Les Corts Catalanes ,582 BARCELONE.
- Les transactions avec la société RFI France, une avance de 219 000 €, rémunérée au taux Euribor 12 mois + marge 1 % et classée en compte courant, a été consentie par RFI France, immatriculé B-502 414 022 sis Calle Gran via, De Les Corts Catalanes ,582 BARCELONE
- Les transactions avec la SARL INMOZEL France, un montant de 303 756 € est classé en fournisseur et est dû à la SARL INMOZEL France, immatriculée B-495 091 373 et sis 1 rue Sédillot 75007 PARIS.

9 Périmètre

Société	n° SIREN	% d'intérêts au 31/12/2009	% de contrôle au 31/12/2009	% d'intérêts au 31/12/2008	% de contrôle au 31/12/2008	Méthode de consolidation au 31/12/2009	Méthode de consolidation au 31/12/2008
SAS FONCIERE R PARIS (EX RSBC) 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	445750565	Société mère					
SAS IMMOBILIERE HATTNER 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	401260344	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
SCI UNO DES PARADIS 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	490484615	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
SCI SEIS 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 RVOXI 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

10 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.

11 Commentaires chiffrés du bilan

11.1 Actifs non courants

11.1.1 Tableau de variations des actifs bruts non courants

En milliers d'euros	31/12/2008	Augmentation	Capitalisation des frais financiers	Diminution	Transfert	31/12/2009
Terrains	61 938 710	28 822				61 967 532
Gros ouvrages	4 320 159					4 320 159
Façades, couvertures	1 448 048	24 078			287 903	1 738 029
Install. générales et techniques	2 147 772					2 147 772
Agencements	1 598 882					1 598 882
Immobilisations Corporelles en Cours	275 764	88 128			-287 903	105 989
En cours	8 732 574	2 213 322			997 119	11 943 014
Coût d'emprunts	4 054 816		1 279 424		-997 119	4 336 921
Immeubles de placements (*)	85 014 525	2 364 349	1 279 424			88 658 298
AAI divers	247 411					247 411
Matériel de bureau et informatique	6 176					6 176
Mobilier	50 361					50 361
Autres immobilisations corporelles	303 948					303 948
Gages espèces (**)	535 666	489 110		524 309	-500 467	0
Instruments dérivés s/risqué de tx d'intérêts						
Autres actifs financiers non courant	535 666	489 110		524 309	-500 467	0
Total général	85 854 139	2 853 459	1 279 424	524 309	-500 467	88 962 246

(*) L'application de la norme IAS 40 révisée sur l'exercice aboutit à reclasser en rubrique « immeubles de placements » les terrains et immobilisations en cours pour un montant total de 50 975 057 € (respectivement 34 695 122 € et 16 279 935 €).

(**) Les conditions de restitution du Gage espèces seront remplies courant 2010. De ce fait, il est transféré en actif courant.

Sur la base d'expertises externes faites en date du 1^{er} février 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 19 667 269 € au 31/12/09.

-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 73 518 204 € au 31/12/09.

La valeur d'expertise des terrains et immeuble étant supérieure à la valeur comptable, aucune perte de valeur n'est enregistrée.

On notera que la valeur d'expertise au 1^{er} février 2010 en l'état futur de l'opération Riyoli-Roule ressort à 116 078 573 €.

Evénements importants survenus depuis le 31/12/2009 :

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 une valeur HT de 55M€). Dans les comptes consolidés, cette ensemble immobilier est comptabilisée pour une valeur brute de 71,1 M€ et amorti pour 0,5 M€, soit une VNC de 70,6 M€. Cela impliquera une perte de valeur de l'ordre de 15,6 M€ qui sera constatée dans les comptes consolidés 2010.

11.1.2 Tableau de variation des amortissements

En milliers d'euros	31/12/2008	Augmentation	Diminution	31/12/2009
<i>Gros œuvres</i>	119 046	60 212		179 258
<i>Façades, couvertures</i>	71 428	51 187		122 615
<i>Install. générales et techniques</i>	200 322	119 544		319 866
<i>Agencements</i>	198 352	106 420		304 772
Immeubles de placements	589 148	337 364		926 512
<i>AAI divers</i>	19 053	18 193		37 246
<i>Matériel de bureau et informatique</i>	1 367	1 233		2 600
<i>Mobilier</i>	5 266	5 028		10 294
Autres immobilisations corporelles	25 686	24 455		50 141
Total général	614 834	361 818		976 652

11.2 Actifs courants

Libellé	Valeur brute 31/12/2009	Dépréciations 31/12/2009	Valeur nette 31/12/2009	Valeur brute 31/12/2008	Dépréciations 31/12/2008	Valeur nette 31/12/2008
Créances locataires	274 208 €	82 800 €	191 348 €	193 103 €	50 815 €	142 287 €
Créances clients et comptes rattachés	274 208 €	82 800 €	191 348 €	193 103 €	50 815 €	142 287 €
Etat et collectivités	199 439 €	- €	199 439 €	477 883 €	- €	477 883 €
Autre gestion	12 176 €	- €	12 176 €	- €	- €	- €
Intérêts dérivés s/ risque de tx interêts	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Avoir à recevoir	480 605 €	- €	480 605 €	36 971 €	- €	36 971 €
Autres créances	7 900 €	- €	7 900 €	46 163 €	- €	46 163 €
Franchises de loyer	27 045 €	- €	27 045 €	10 554 €	- €	10 554 €
Gages Espèces	500 467 €	- €	500 467 €	- €	- €	- €
Autres actifs courants	1 226 730 €	- €	1 226 730 €	573 571 €	- €	573 571 €
Total	1 500 938 €	82 800 €	1 418 078 €	766 674 €	50 815 €	715 859 €

Balance des retards de paiements des créances clients

	Créances clients non échues	Moins 1 mois	1 à 6 mois	6 à 12 mois	Plus de 12 mois	Total
Retards de paiements	161 551	15 588	53 112	18 876	25 081	274 208

11.3 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 31 décembre 2009, le poste Trésorerie et équivalent de trésorerie figurant à l'actif pour un montant de 16 856 € se compose d'un compte bancaire positif.

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

Il est à noter que dans les passifs financiers figure un découvert bancaire pour un montant de 5 614 €.

11.4 Capital social

Libellés	Capital actions				Capital parts commandées				Prime d'émission
	Nombre d'actions	Valeur nominale	capital en numéraire	Primes d'émission	Nombre d'actions	Valeur nominale	capital en numéraire	Capital en numéraire total	
Au 31 décembre 2005	82 677	20	1 663 540		2	5 000	10 000	1 663 540	
AG 29/12/06 - Incorporation de réserves	82 677	95	7 854 315					7 854 315	
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 31 décembre 2009	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.

11.5 Passifs

11.5.1 Provisions pour risques et charges

Libellé	31/12/2008	Augmentation	Diminution	31/12/2009
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.

11.5.2 Passifs financiers

11.5.2.1 Ventilation courant, non courant et variation des postes

Libellés	31/12/2009		31/12/2008	
	Non courants	Courants	Non courants	Courants
Emprunts auprès des étab. de crédit	46 988 867	4 608 000	51 440 616	
Interêts courus s/ emprunt aux Ets de crédit		575 921		600 513
Emprunts participatifs FRI (*)	23 276 720			
Interêts courus s/ emprunts participatifs	75 408			
Comptes courants bancaires		5 554		5 574
Interêts courus bancaires		80		209
Dépôt de garantie	206 776		193 335	
C/C RFI France		219 000		
C/C Ameland investments			900 000	
C/C Restaura France			15 513 000	
C/C Uxmal construmat SL			1 451 675	
Interêts sur comptes courants		714	527 741	
Instruments dérivés s/risque de tx intérêts	1 282 284	1 269 804	1 217 706	463 208
Total	71 830 055	6 679 053	71 244 073	1 069 504

Libellé	31/12/2008	Augmentations	Remboursements	Reclassement	Application du TIE(“)	
						31/12/2009
Emprunts bancaires	51 440 616				156 251	51 596 867
Interêts courus s/ emprunt aux Ets de crédit	600 513	575 921	600 513			575 921
Comptes courants bancaires et intérêts courus	5 574	5 614	5 574			5 614
Emprunts auprès des étab. de crédit	52 046 702	581 535	606 087		156 251	52 178 402
Emprunts participatifs FRI		1 341 625		21 935 094		23 276 719
Interêts courus s/ emprunts participatifs		75 408				75 408
Emprunts participatifs		1 417 033		21 935 094		23 352 128
Dépôt de garantie	193 335	16 643	3 202			206 777
C/C RFI France		219 000				219 000
C/C société mère Restaura SL		550 000		-550 000		
C/C Ameland investments	900 000	1 720 000	265 000	-2 355 000		
C/C Restaura France	15 513 000	742 617	25 000	-16 230 617		
C/C Uxmal construmat SL	1 451 675			-1 451 675		0
Interêts sur comptes courants	527 741	820 774		-1 347 802		713
Instruments dérivés s/risque de tx intérêts	1 680 914	2 552 088	1 680 914			2 552 088
Total	72 313 577	8 619 691	2 580 203	0	156 251	78 509 108

(*) Cette dette, en vertu de l'accord signé en date du 11 novembre 2009 à Barcelone (Espagne) entre FONRESTAURA INTERNACIONAL ET RESTAURA SL ne fait l'objet et ne doit faire l'objet d'aucune garantie sur les actifs de la Foncière R Paris. Elle n'est pas exigible mais uniquement remboursable après la réalisation de l'ensemble des actifs immobiliers détenus par Foncière R Paris directement ou via ses filiales, dans la limite de la trésorerie disponible résultant des dites cessions et au plus tard à la date de liquidation.

(**) TIE : Taux d'intérêt effectif

Tous les emprunts et les dettes sont souscrits en euros.

Suite à l'acquisition d'un ensemble d'immeubles à usages mixtes (habitations, bureaux et commerces), situé 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, un emprunt à taux variable a été souscrit. Ce dernier a fait l'objet d'une couverture de risque de taux.

La valeur de marché du contrat de swap transmis par notre banque, s'élève à 2 552 089 € en notre défaveur, dont 1 269 804 à moins d'un an.

-Le 14 janvier 2009, la société RESTAURA SL (société mère) a consenti à une filiale de Foncière R Paris (SCI RIVOLI-ROULE) un prêt d'un montant principal de 550 000€ portant intérêts au taux fiscalement déductible. Ce prêt a été soldé en totalité par la cession de créances du 11/11/09 avec FONRESTAURA INTERNACIONAL.

Le 1^{er} octobre 2008, la société AMELAND INVESTMENTS a consenti à une filiale de Foncière R Paris (SCI RIVOLI-ROULE) un prêt d'un montant en principal de 2 000 000 € portant intérêts sur la base du taux EURIBOR 12 MOIS plus une marge de 2%. Ce prêt a été soldé en totalité par la cession de créances du 11/11/09 avec FONRESTAURA INTERNACIONAL.

Le 16 mars 2009, la société AMELAND INVESTMENTS a consenti à Foncière R Paris un prêt d'un montant en principal de 2 000 000 € portant intérêts sur la base du taux EURIBOR 12 MOIS plus une marge de 2%. Ce prêt a été soldé en totalité par la cession de créances du 11/11/09 avec FONRESTAURA INTERNACIONAL.

Le 11 novembre 2009, la société FONRESTAURA INTERNACIONAL a racheté toutes les créances susvisées de Foncière R Paris et de la SCI Rivoli Roule vis-à-vis des autres sociétés. Les conditions de reprises des prêts sont identiques aux prêts initiaux.

-Le 1 octobre 2009, la société RFI France a consenti à Foncière R Paris un prêt d'un montant en principal de 400 000 € portant intérêts sur la base du taux EURIBOR 12 MOIS plus une marge de 1%.

Le 1 octobre 2009, la société FONRESTAURA INTERNACIONAL a consenti à une filiale de Foncière R Paris (SCI RIVOLI-ROULE) un prêt d'un montant en principal de 775 041 € portant intérêts sur la base du taux EURIBOR 12 MOIS plus une marge de 1%.

Le 1 octobre 2009, la société FONRESTAURA INTERNACIONAL a consenti à Foncière R Paris un prêt d'un montant en principal de 207 584 € portant intérêts sur la base du taux EURIBOR 12 MOIS plus une marge de 1%.

Le 1 novembre 2009, la société FONRESTAURA INTERNACIONAL a consenti à Foncière R Paris un prêt d'un montant en principal de 230 000 € portant intérêts sur la base du taux EURIBOR 12 MOIS plus une marge de 1%.

Le 1 décembre 2009, la société FONRESTAURA INTERNACIONAL a consenti à Foncière R Paris un prêt d'un montant en principal de 129 000 € portant intérêts sur la base du taux EURIBOR 12 MOIS plus une marge de 1%.

Cette restructuration des financements intragroupes s'inscrit dans la politique de réorganisation de l'ensemble des financements du Groupe, politique qui vise la simplification de celui-ci.

11.5.2.2 Termes et échéanciers des remboursements des emprunts auprès des Etablissements de crédits

Libellé	Taux d'intérêt nominal	Valeur au 31/12/08	2009	2010	2011	2012	2013
Calyon	3,055%	10 700 000 €			10 700 000 €		
BVA	5,000%	38 400 000 €	4 600 000 €	1 500 000 €	1 445 000 €	30 941 000 €	
total (journaux empruntés)		575 921 €	575 921 €				
Cronos (journaux empruntés et intérêts capés)		€	€				
Emprunts auprès des Ets de Crédit		52 675 921 €	5 183 921 €	1 500 000 €	10 145 000 €	30 941 000 €	- €
Frais d'émission nets amortis au T10		300 000 €					
Valeur au bilan des emprunts aux ETS de crédit		52 975 921 €					
Libellé	Taux d'intérêt nominal	Valeur au 31/12/08	2009	2010	2011	2012	2013
Emprunt auprès de la FR	2,244%	23 276 700 €					23 276 700 €
Emprunt auprès de la FR	2,244%	75 400 €					75 400 €
212 RPI France	2,244%	2 10 000 €	210 000 €				
total (journaux empruntés et intérêts capés)		75 400 €	210 000 €				

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

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

11.5.2.3 Instruments financiers

Couverture de taux

L'emprunt souscrit auprès de la BBVA pour financer l'ensemble immobilier Rivoli-Roule 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 31 décembre 2009 est de 2 552 K€ en défaveur du Groupe. Sur l'exercice la variation de la juste valeur est une charge de 871 174 € comptabilisée au compte de résultat global.

(en euros)	Juste valeur	Flux de trésorerie attendus			
		A moins d'un an	2 ans	De 3 à 5 ans	A plus de 5 ans
Swap taux variable/taux fixe	2 552 068	1 269 604	786 780	495 504	
Total dérivés de taux	2 552 068 €	1 269 604 €	786 780 €	495 504 €	• €

11.5.2.4 Frais d'emprunt

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

11.5.2.5 Fournisseurs et autres passifs courants

Libellé	31/12/2009	31/12/2008
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 734 240 €	1 452 659 €
Dettes sur immobilisations	3 122 €	3 122 €
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 737 362 €	1 455 781 €
Dettes fiscales et sociales	69 438 €	152 263 €
Autres dettes	72 252 €	24 494 €
Autres passifs courants	141 690 €	176 757 €
Total	1 879 052 €	1 632 538 €

11.6 Résultat consolidé

11.6.1 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 96 214 €.

11.6.2 Charges d'exploitation

Libellé	31/12/2009	31/12/2008
Locations	140 551 €	149 492 €
Charges de copropriété (**)	410 025 €	465 569 €
Entretiens et réparations	- €	- €
Rémunération de gérant	167 835 €	237 739 €
Honoraires juridiques et avocats	336 202 €	447 501 €
Honoraires de tenue et contrôle des comptes	84 197 €	217 205 €
Honoraires expertises	12 888 €	41 755 €
Impôts, taxes et versements assimilés	182 513 €	207 004 €
DAP	361 818 €	335 123 €
Jetons de présence	- €	- €
Autres frais	189 400 €	142 326 €
Total	1 885 427 €	2 249 714 €

(**) Le montant des charges locatives refacturés aux locataires s'élève à 96 214 €. Le montant des charges locatives non refacturés s'élève quant à lui à 313 811 €.

11.6.3 Résultat financier

Libellé	31/12/2009	31/12/2008
Intérêts sur comptes courants	423 390	533 143
Intérêts sur emprunt	1 543 118	1 522 631
Intérêts bancaires	482	1 780
Intérêts retard	49 554	5 085
Charges financières	2 016 544	2 062 639
Produits sur comptes courants	411 337	421 405
Revenus de VMP	0	2 027
Produits des comptes à terme	1 884	4 351
Produits de compte courant bancaire	32	17 150
Produits financiers	413 253	444 933
Total	1 603 290	1 617 706

11.6.4 Impôts

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

Impôts différés

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
Impôts différés actifs sur différences temporelles	708	432
Impôts différés actifs sur déficits fiscaux	2 548	1 883
Impôts différés actifs maximum	3 256	2 315
Dont impôts différés comptabilisés	0	0
Dont impôts différés non comptabilisés	3 256	2 315

Preuve d'impôt

En milliers d'euros	31/12/2009
Résultat avant impôt	(2 125)
Taux d'imposition normal applicable en France (%)	33,33%
(Charge) produit d'impôt théorique	708
Incidence des :	
- Différences permanentes	(18)
- Effet de la non reconnaissance d'impôts différés actifs sur les déficits fiscaux reportables et les autres différences temporelles déductibles	(691)
- 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%

11.6.5 Résultat des activités abandonnées

Libellé	31/12/2009	31/12/2008
Chiffres d'affaires nets	- €	1 281 411 €
Résultat opérationnel (*)	- 110 793 €	723 361 €
Résultat financier	- €	989 825 €
Prix cession net des frais	- €	23 500 000 €
Valeur nette des actifs cédés	- €	24 290 317 €
Impôts sur les sociétés	- €	- €
Résultat des activités abandonnées	- 110 793 €	- 1 036 782 €

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

11.6.6 Instruments financiers inscrits au bilan

AU 31 décembre 2009 (en milliers d'euros)	Valeur comptable	Juste valeur	Juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Actifs détenus jusqu'à échéance	Prêts et créances	Dettes au coût amorti	Instruments dérivés
Autres actifs courants et non courants	1 227	1 227				1 227		
Clients et comptes rattachés	191	191				191		
Tresorerie et équivalents de trésorerie	17	17	17					
Total actifs financiers	1 435	1 435	17	0	0	1 418	0	0
Passifs financiers courants et non courants	78 509	78 509					75 957	2 552
Fournisseurs et comptes rattachés	1 737	1 737					1 737	
Autres passifs courants et non courants	142	142					142	
Total passifs financiers	80 388	80 388	0	0	0	0	77 836	2 552

12 Engagements donnés hors bilan

- Les engagements donnés à la banque CALYON 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 ;
- * - L'affectation en gage-espèces au profit des banques, en garantie de ses obligations garanties, d'une somme de 500 000 € en principal, qui sera versée sur un compte dans les livres de l'agent, au plus tard le 29 décembre 2006.

- 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 €

13 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.

14 Résultat par action

Au 31 décembre 2009, la perte nette consolidée s'élève à 2 124 748€.

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 12,75 € et le résultat par action part du Groupe, de base et dilué ressort négatif de 13,45 €.

4. RAPPORT DE GESTION DE LA GERANCE PORTANT SUR LA SOCIETE ET LE GROUPE CONSOLIDE PAR LA SOCIETE (extrait)

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 R.C.S. PARIS

Extrait dont le contenu est conforme aux dispositions de l'article 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers

Mesdames, Messieurs les commanditaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale notamment pour vous rendre compte de l'activité de la société Foncière R-Paris (« **Foncière R-Paris** » ou la « **Société** ») en exécution des prescriptions légales et réglementaires applicables¹, pour en particulier vous exposer l'activité de notre Société et du groupe de sociétés consolidées sous notre Société (le « **Groupe Foncière R-Paris** ») au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2009, les résultats de cette activité, ainsi que les perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation les comptes sociaux et consolidés dudit exercice.

Les Commissaires aux comptes de la Société vous rendront par ailleurs compte de leur mission.

Vous trouverez notamment joint au présent rapport le tableau faisant apparaître les résultats sociaux de notre Société au cours de chacun des cinq derniers exercices clos, conformément aux dispositions de l'article R. 225-102 du Code de commerce.

Nous vous précisons qu'aucune modification n'est intervenue par rapport à l'exercice précédent, tant dans la présentation des comptes annuels, que dans les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement de ces comptes.

* * *

ACTIVITE, SITUATION ET EVOLUTION DU GROUPE FONCIERE R-PARIS

Le Groupe Foncière R-Paris exerce principalement une activité de foncière immobilière. La Société est propriétaire, directement ou par l'intermédiaire de ses filiales consolidées sous elle, d'un portefeuille d'actifs diversifiés composé d'immeuble d'habitation ou d'ensemble immobilier rassemblant des surfaces de bureaux, de commerces et d'habitations.

Dans un souci de rationalisation de la gestion de ses immeubles, la Société a acquis chacun de ses immeubles, à l'exception de l'ensemble immobilier sis 66, rue de Rivoli et 1-3-5, rue du Temple, (75004) Paris, par l'intermédiaire de sociétés civiles immobilières constituées à cet effet et détenues intégralement, directement et/ou indirectement, par la Société.

Il est rappelé que le Groupe Foncière R-Paris a cédé, le 25 septembre 2008, à la société TERREIS, trois immeubles à usage de bureaux situés dans le 10^{ème} arrondissement de Paris, représentant une surface globale de 6 200 m² (loi de surface utile) et détenus par les sociétés SCI Uno Bis Paradis, SCI Seis Paradis et SCI Siete Paradis, filiales détenues intégralement par Foncière R-Paris, moyennant un prix de

¹ Il est rappelé que par ordonnance en date du 21 septembre 2010 rendue par le Président du Tribunal de Commerce de Paris, la Société a obtenu la prorogation, jusqu'au 30 novembre 2010 au plus tard, du délai de réunion de l'assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

cession global de 23,5 millions d'euros. Cette cession d'actifs s'était inscrite dans la politique d'arbitrage ponctuel mise en place par Foncière R-Paris et portant sur des actifs considérés comme ayant atteint leur maturité. La cession de cet ensemble immobilier acquis par Foncière R-Paris (via ses filiales) en juin 2006 répondait à cette stratégie.

Il est également rappelé que (i) la Société a, le 18 janvier 2007, par l'intermédiaire de sa filiale, la SCI Rivoli-Roule, acquis en pleine propriété un ensemble immobilier composé de trois immeubles à usage mixte (habitation, bureaux et commerces) situé au 140 et 144, rue de Rivoli, 5-7-9-11 rue du Roule, 44 et 46, rue de l'Arbre Sec, (75001) Paris, représentant une surface totale de 12 094 m² Shon pour un montant d'investissement total de 47 millions d'euros nets de droits, auquel pouvait s'ajouter un complément de prix maximum de 2 millions d'euros en fonction de l'issue d'un contentieux en cours à cette date et (ii) qu'à l'issue de ce contentieux, la SCI Rivoli-Roule a payé un complément de prix de 1,5 million d'euros portant le montant définitif de l'acquisition de cet ensemble à 48,5 millions d'euros nets de droits.

Il est par ailleurs rappelé que l'acquisition de cet ensemble immobilier par la SCI Rivoli-Roule a été financée par un emprunt souscrit auprès d'un pool bancaire pour un montant de 38 400 000 euros, portant intérêt au taux Euribor 3 mois + 130 points (l'« **Emprunt SCI RR** »). Pour diminuer l'exposition au risque de variabilité du taux, le Groupe Foncière R-Paris a recours à une couverture de taux lui permettant d'échanger le taux variable de cet emprunt en taux fixe à 5,22% (5,52% compte tenu de 30 points de base non couverts). La société mère de la Société, Restaura SL, s'est portée caution personnelle et solidaire auprès du pool bancaire à hauteur de la totalité de l'Emprunt SCI RR.

Le processus de restructuration du financement de cet ensemble immobilier acquis par la SCI Rivoli-Roule a été lancé dans le courant de l'année 2008 et s'est poursuivi au cours de l'année 2009. Il est rappelé que la restructuration du financement de l'ensemble immobilier acquis par la SCI Rivoli-Roule et les difficultés financières rencontrées par ladite filiale ont contraint la Société à engager des négociations avec le pool bancaire en vue d'obtenir un aménagement de ses obligations contractuelles et financières. Toutefois, compte tenu, notamment, de la non pré-commercialisation des surfaces commerciales, le pool bancaire finançant l'opération de développement a bloqué la part du financement permettant de réaliser les travaux de construction.

En conséquence, la SCI Rivoli-Roule n'a pas été en mesure de poursuivre au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009 le développement de cet ensemble immobilier comme elle l'envisageait (voir ci-après la section « *Evénements importants intervenus depuis la clôture de l'exercice* »).

Par ailleurs, la gestion des ensembles immobiliers bénéficie du résultat d'une politique locative active manifeste (i) des locaux situés au 66, rue de Rivoli, dont les locaux d'habitation sont quasiment tous loués et pour lesquels, les négociations relatives au renouvellement des baux commerciaux, avec une augmentation significative, ont été menées au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2009 avec certains locataires et (ii) des locaux situés au 144 rue de Rivoli, pour la partie ne faisant pas l'objet de reconstruction et qui sont maintenus en location (s'agissant de la promesse de vente portant sur le 144, rue de Rivoli conclue postérieurement à la clôture de l'exercice social 2009, voir section ci-après « *Evénements importants intervenus depuis la clôture de l'exercice* »).

EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Compte tenu du contexte économique difficile du marché immobilier, la Société envisage de poursuivre (i) la gestion de son patrimoine immobilier et (ii) de manière raisonnée et prudente, sa politique de développement (voir par ailleurs la section ci-dessous « *Evénements importants intervenus depuis la clôture de l'exercice* »).

EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Compte tenu de l'exigibilité anticipée d'une fraction de l'Emprunt SCI RR, la SCI Rivoli-Roule était devenue redevable auprès du pool bancaire d'un montant en principal de 4 608 000 euros.

La SCI Rivoli-Roule a alors engagé des négociations avec le pool bancaire afin d'obtenir un aménagement de ses obligations financières, et notamment, de son obligation de remboursement des tranches exigibles par anticipation.

C'est dans ce contexte que la Société avait été contrainte de déposer une demande de prorogation du délai de réunion de son assemblée générale annuelle 2010 jusqu'au 30 novembre 2010 au plus tard, à laquelle le Président du Tribunal de Commerce de Paris a fait droit par ordonnance du 21 septembre 2010.

Ces négociations n'ont toutefois pu aboutir, la SCI Rivoli-Roule se retrouvant de fait en défaut au titre de certaines de ses obligations contractuelles vis-à-vis du pool bancaire au titre de l'Emprunt SCI RR. Une nouvelle phase de négociations a néanmoins été engagée avec ledit pool bancaire.

Compte tenu des difficultés financières rencontrées par la SCI Rivoli-Roule, il est par ailleurs apparu, dans le cadre des négociations menées avec les banques créancières de cette filiale, que toute solution impliquerait la cession à bref délai de l'ensemble immobilier qu'elle détient, situé au 144 rue de Rivoli. Dans ce cadre, la SCI Rivoli-Roule a conclu, le 6 août 2010, une promesse de vente portant sur l'ensemble immobilier situé au 144 rue de Rivoli. Cette promesse de vente a fait ressortir un prix TTC d'environ 62,3 millions d'euros et est assortie de diverses conditions suspensives usuelles en la matière afférentes, notamment, à l'état de la situation hypothécaire, au transfert du permis de construire ainsi qu'à l'absence de droit de préemption.

Enfin, par la suite, l'une des banques du pool a engagé à l'encontre de la SCI Rivoli-Roule une procédure d'exécution visant à obtenir le remboursement de sa quote-part de l'Emprunt SCI RR devenue exigible. Après avoir mis en demeure la SCI Rivoli-Roule de lui payer sa quote-part des sommes dues au titre du contrat de crédit ayant permis de financer l'acquisition de l'ensemble immobilier situé au 144 rue de Rivoli, celle-ci lui a signifié une sommation de payer pour un montant total de 2,4 millions d'euros. Par la suite, ladite banque a adressé à la SCI Rivoli-Roule un commandement de payer valant saisie portant sur ledit ensemble immobilier, et ce, pour le montant indiqué ci-dessus.

Toutefois, compte tenu de la cession envisagée de l'ensemble immobilier situé au 144 rue de Rivoli, et notamment du prix convenu (environ 62,3 millions d'euros TTC contre une dette bancaire en principal de 38,4 millions d'euros), la Société estime que, sous réserve de la réalisation effective de la cession dans les conditions prévues par la promesse, la SCI Rivoli-Roule sera en mesure de rembourser intégralement le pool bancaire au titre de l'Emprunt SCI RR, rendant alors *de facto* caduque et sans objet la procédure susvisée.

Il est par ailleurs indiqué que dans le cadre du contrôle fiscal dont la Société a fait l'objet au cours du 4^{ème} trimestre 2007 (voir section « *Principaux risques auxquels le Groupe Foncière R-Paris est confronté* – 1.1.7 « *Risques juridiques* »), le Comité des abus des droits a été saisi, pour avis, le 10 juillet 2010.

ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

En application des dispositions de l'article L. 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que le Groupe Foncière R-Paris n'a exercé aucune activité en matière de recherche et de développement au titre de l'exercice écoulé.

COMPTES CONSOLIDES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2009

1. Principes et méthodes comptables

Ces comptes sont établis conformément aux principes et méthodes définis par le référentiel international IFRS : International Financial Reporting Standards.

2. Méthodes de consolidation

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

Les sociétés dans lesquelles Foncière R-Paris détient directement ou indirectement un pourcentage de contrôle supérieur à 50% sont consolidées par la méthode d'intégration globale.

Lors de la consolidation des comptes, les créances, dettes, engagements et opérations réciproques entre les sociétés intégrées sont éliminés. De même, les produits et charges intra-groupe ont été neutralisés.

3. Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation du Groupe Foncière R-Paris comprend, au 31 décembre 2009, les sociétés suivantes :

Foncière R-Paris, société consolidante

La société Immobilière Haffner acquise le 28 avril 2004 et détenue à 100%

Société par actions simplifiée au capital de 37 000 euros
Ayant son siège social 2 rue Dupont des Loges et 1 rue Sédillot, 75007 Paris
Immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro 401 260 344

La société SCI Uno Bis Paradis créée le 13 juin 2006 et détenue à 100%

Société civile immobilière au capital de 100 euros
Ayant son siège social 2 rue Dupont des Loges et 1 rue Sédillot, 75007 Paris
Immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro 490 484 615

La société SCI Seis Paradis créée le 13 juin 2006 et détenue à 100%

Société civile immobilière au capital de 100 euros
Ayant son siège social 2 rue Dupont des Loges et 1 rue Sédillot, 75007 Paris
Immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro 490 485 497

La société SCI Siete Paradis créée le 13 juin 2006 et détenue à 100%

Société civile immobilière au capital de 100 euros
Ayant son siège social 2 rue Dupont des Loges et 1 rue Sédillot, 75007 Paris
Immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro 490 485 547

La société SCI Rivoli Roule créée le 30 novembre 2006 et détenue à 99,99%

Société civile immobilière au capital de 100 euros
Ayant son siège social 2 rue Dupont des Loges et 1 rue Sédillot, 75007 Paris
Immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro 492 996 921

La société SCI 231 Saint Honoré créée le 22 décembre 2006 et détenue à 99,99%

Société civile immobilière au capital de 100 euros
Ayant son siège social 2 rue Dupont des Loges et 1 rue Sédillot, 75007 Paris
Immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro 493 396 956

4. Bilan consolidé au 31 décembre 2009

A l'actif du bilan figurent notamment :

- des actifs non courants pour87 985 595 euros
contre 85 239 304 euros au 31 décembre 2008 ;
- dont des immeubles de placements pour87 731 787 euros
contre 84 425 375 euros au 31 décembre 2008 ;
- des autres immobilisations corporelles pour.....253 808 euros
contre 278 263 euros au 31 décembre 2008 ;
- des actifs courants pour1 434 933 euros
contre 735 101 euros au 31 décembre 2008.

Au passif du bilan figurent notamment :

- des capitaux propres part du Groupe pour.....8 975 633 euros
contre 11 971 555 euros au 31 décembre 2008 ;
- des provisions pour risques et charges pour56 735 euros
(montant identique au 31 décembre 2008) ;
- des passifs financiers non courants pour.....71 830 055 euros
contre 71 244 073 euros au 31 décembre 2008 ;
- des passifs courants pour.....8 558 105 euros
contre 2 702 042 euros au 31 décembre 2008.

Au 31 décembre 2009, le total du bilan consolidé du Groupe Foncière R-Paris s'élevait à 89 420 528 euros contre 85 974 405 euros au 31 décembre 2008.

5. Résultat consolidé au 31 décembre 2009

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009, les produits opérationnels s'élèvent à 1 474 761 euros contre 1 418 240 euros au 31 décembre 2008 et sont principalement constitués par la production vendue (loyers et provisions pour charges refacturées).

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009, les charges opérationnelles s'élèvent à (1 885 426) euros contre (2 243 714) euros au 31 décembre 2008 et sont notamment constituées par :

- autres achats et charges externes à hauteur de(1 248 354) euros
contre (1 697 973) euros au 31 décembre 2008
- impôts, taxes et versements assimilés à hauteur de(186 668) euros
contre (207 004) euros au 31 décembre 2008
- dotations aux amortissements sur immobilisations(442 720) euros
contre (330 263) euros au 31 décembre 2008.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le résultat opérationnel ressort donc à (410 665) euros contre (825 473) euros au 31 décembre 2008.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le résultat financier est de (1 603 290) euros contre (1 617 706) euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le résultat avant impôt des activités poursuivies de l'exercice ressort à un montant de (2 013 955) euros contre (2 443 178) euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, avant retraitement du résultat des activités abandonnées.

Compte tenu des éléments ci-dessus, le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2009 fait apparaître une perte nette part du groupe de (2 124 748) euros contre une perte nette part du groupe de (3 479 958) euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

6. Résultat par action

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le résultat par action part du Groupe des activités poursuivies, de base et dilué, ressort à (12,75) euros contre (15,47) euros au 31 décembre 2008 et le résultat par action part du Groupe, de base et dilué, ressort à (13,45) euros contre (22,04) euros au 31 décembre 2008.

7. Actif net réévalué

Au 31 décembre 2009, l'actif net réévalué s'élève à 12 611 427 euros contre 18 043 535 euros au 31 décembre 2008 ; l'actif net réévalué par action s'élevant à 79,86 euros contre 114,25 euros au 31 décembre 2008.

Il est précisé que l'actif net réévalué présenté tient compte de la juste valeur des immeubles fournie par des expertises externes, après effet de l'impôt calculé sur la base d'un taux de 33 1/3%.

	31/12/2009	31/12/2008
Capitaux Propres Consolidés	8 975 633	11 971 555
Plus value et moins value latente immeubles de placement	3 635 794	6 071 980
ANR	12 611 427	18 043 535
Nombre d'actions	157 928	157 928
ANR / action	79,86	114,25

La diminution de l'actif net réévalué est due d'une part, aux pertes 2009 de la Société et de la SCI Rivoli-Roule constatées en report à nouveau, d'où une forte diminution des capitaux propres, et d'autre part, à la forte augmentation du poste immobilisations en cours (projet Rivoli-Roule), en raison notamment des frais financiers (2,1 millions d'euros en 2009) et aux travaux et honoraires techniques (1,4 millions d'euros en 2009), d'où une diminution de la plus value latente sur immeubles de placement.

Il est précisé que les plus-values latentes sur les immeubles ont été calculées d'après les valeurs d'expertise de février 2010, et que l'actif net réévalué ne tient pas compte de l'incidence de la promesse de vente de l'ensemble immobilier situé au 144, rue de Rivoli, signée le 6 août 2010 (voir section ci-dessus « *Evénements importants intervenus depuis la clôture de l'exercice* »), et en particulier de l'incidence qui résultera de la moins-value dégagée par cette cession.

COMPTES SOCIAUX AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2009

Nous vous indiquons ci-après le détail des principaux postes du bilan et du compte de résultat de cet exercice.

1. Bilan au 31 décembre 2009

A l'actif du bilan figurent, notamment, en valeurs nettes :

- des terrains pour13 132 437 euros
(montant identique au 31 décembre 2008)
- des constructions pour4 151 984 euros
contre 4 022 471 euros au 31 décembre 2008 ;
- des autres immobilisations corporelles pour.....253 808 euros
contre 278 263 euros au 31 décembre 2008 ;
- des immobilisations en cours pour98 128 euros
contre 267 903 euros au 31 décembre 2008 ;
- des autres participations pour181 406 euros
contre 191 236 euros au 31 décembre 2008.

Au passif du bilan figurent notamment :

- des capitaux propres pour.....12 374 047 euros
contre 14 641 898 euros au 31 décembre 2008 ;
- des provisions pour risques pour.....117 941 euros
contre 56 735 euros au 31 décembre 2008 ;
- des dettes pour.....26 406 811 euros
contre 25 614 239 euros au 31 décembre 2008.

Au 31 décembre 2009, le total du bilan de la Société s'élevait à 38 898 798 euros contre 40 312 873 euros au 31 décembre 2008.

2. Compte de résultat au 31 décembre 2009

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009, les produits d'exploitation s'élèvent à 1 690 819 euros contre 1 086 855 euros au 31 décembre 2008.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009, les charges d'exploitation s'élèvent à 1 214 339 euros contre 2 430 243 euros au 31 décembre 2008, et sont principalement constituées par :

- autres achats et charges externes à hauteur de853 580 euros
contre 1 361 402 euros au 31 décembre 2008 ;
- impôts, taxes et versements assimilés à hauteur de45 538 euros
contre 61 366 euros au 31 décembre 2008.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le résultat d'exploitation ressort donc à 476 480 euros contre (1 343 387) euros au 31 décembre 2008.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009, la quote-part des résultats 2009 des filiales de la Société sur des opérations faites en commun ressort à un bénéfice attribué de 901 831 euros et une perte supportée de (3 051 275) euros, soit une perte nette de (2 149 444) euros contre une perte nette de (1 138 037) euros au 31 décembre 2008.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le résultat financier est de (594 768) euros contre (555 933) euros au 31 décembre 2008.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à un montant de (2 267 732) euros contre (3 037 358) euros au 31 décembre 2008.

Compte tenu des éléments ci-dessus, le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2009 fait apparaître une perte nette de (2 267 852) euros (contre une perte nette de (3 039 960) euros au titre de l'exercice précédent).

AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter intégralement la perte de l'exercice social clos le 31 décembre 2009 s'élevant à (2 267 852) euros au compte report à nouveau s'élevant au 31 décembre 2009 à (4 304 794) euros, de telle sorte qu'après affectation du montant de ladite perte, le solde débiteur du compte « report à nouveau » serait porté à (6 572 646) euros.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois précédents exercices.

ANALYSE OBJECTIVE DE L'EVOLUTION DES AFFAIRES, DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE ET DU GROUPE FONCIERE R-PARIS AU COURS DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS LE 31 DECEMBRE 2009

Les capitaux propres consolidés de la Société au 31 décembre 2009 représentent 8 975 633 euros contre 11 971 555 euros au 31 décembre 2008.

Les passifs non courants consolidés de la Société représentent 71 886 790 euros au 31 décembre 2009 contre 71 300 808 euros au 31 décembre 2008.

Le chiffre d'affaires figurant au compte de résultat consolidé de la Société au 31 décembre 2009 qui représente 1 474 760 euros (contre 1 401 089 euros au 31 décembre 2008) est exclusivement constitué des loyers et des provisions sur charges refacturées correspondant à l'exploitation d'immeubles détenus par la Société et ses filiales.

A la date du 31 décembre 2009, le taux d'occupation du patrimoine immobilier est de :

- 97% pour l'immeuble 66, rue de Rivoli et 97% pour l'immeuble 3-5, rue du Temple ;
- 26% pour les immeubles 140 et 144, rue de Rivoli, 5-7-9-11, rue du Roule, 44 et 46, rue de l'Arbre Sec.

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Au 31 décembre 2009, le résultat des filiales consolidées sous la Société s'établissait comme suit :

<u>Société</u>	<u>Résultat au 31 décembre 2009</u> €
SAS Immobilière Haffner	(9 830)
SCI Uno Bis Paradis	(82 897)
SCI Seis Paradis	(48 702)
SCI Siete Paradis	(40 745)
SCI Rivoli Roule	(1 102 009)
SCI 231 Saint-Honoré	(12 233)

INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL SOCIAL

Nous vous rappelons que le 10 octobre 2008, Restaura SL, actionnaire majoritaire de la Société, a cédé 71 068 actions Foncière R-Paris (soit 45% du capital et des droits de vote de Foncière R-Paris), sur les 155 595 actions Foncière R-Paris qu'elle détenait jusqu'à cette date (soit 98,52% du capital et des droits

de vote de Foncière R-Paris), au profit de la société espagnole Fonrestaura Internacional SA, moyennant un prix total de 13 500 000 euros (soit approximativement 189,96 euros par action cédée).

Cette opération de cession a fait l'objet d'une déclaration de franchissement de seuils conformément aux dispositions de l'article L. 233-7-II du Code de commerce.

A ce jour et à la connaissance de la Société, Restaura SL détient 84 527 actions Foncière R-Paris (soit 53,52% du capital et des droits de vote de Foncière R-Paris) et maintient ainsi sa position d'actionnaire majoritaire de Foncière R-Paris.

Nous vous rappelons que la société Fonrestaura Internacional SA est une société de droit espagnol spécialisée dans l'investissement immobilier en Espagne et plus largement en Europe, et investit exclusivement dans les projets développés par le groupe Restaura. Son investissement dans la Société s'inscrit donc dans la droite ligne de ses activités et dans un souhait de s'associer, en étroite collaboration avec Restaura SL, au développement de la Société.

Les sociétés Restaura SL et Fonrestaura Internacional SA ont par ailleurs déclaré agir de concert dans le cadre de cette opération de cession. Il est précisé que les membres du concert ont demandé à l'Autorité des marchés financiers de constater qu'il n'y avait pas matière à déposer un projet d'offre publique visant les titres Foncière R-Paris au regard de l'article 234-7 1° du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et que l'Autorité des marchés financiers a octroyé, le 3 novembre 2008, une dérogation à l'obligation de dépôt d'un projet d'offre sur le fondement de l'article 234-9 6° dudit Règlement général, Restaura SL détenant, avant et après opération, la majorité des droits de vote.

La répartition du capital social de Foncière R-Paris au 31 décembre 2009 et à ce jour, est, à la connaissance de la Société, la suivante :

	Actions	% capital	Nombre de droits de vote	% droits de vote
Restaura SL*	84 527	53,52	84 527	53,52
Fonrestaura Internacional SA*	71 068	45,00	71 068	45,00
Flottant	2 333	1,48	2 333	1,48

* Agissant ensemble de concert.

OPERATIONS EFFECTUEES PAR LA SOCIETE SUR SES PROPRES ACTIONS

Au 31 décembre 2009 et jusqu'à la date du présent rapport, aucune action n'est auto détenue par la Société.

PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous informons qu'à la clôture du dernier exercice social, soit le 31 décembre 2009, il n'y avait aucune participation des salariés au capital social de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, la Société n'employant aucun salarié à cette date.

INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100-2 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'emploie aucun salarié au 31 décembre 2009 et jusqu'à ce jour.

Par ailleurs, Foncière R-Paris mène une politique immobilière respectueuse des normes en vigueur relatives à l'environnement. Une attention particulière est portée à l'application de la législation lors de l'acquisition de nouveaux immeubles et sur les décisions prises dans les programmes de travaux.

La Société souhaite participer activement au développement d'un immobilier responsable et met donc en œuvre un système Géothermique en lieu et place de systèmes aériens classique dans le cadre de son opération Rivoli-Roule.

La Société veille au respect de la législation concernant notamment les états parasitaires, l'amiante et la lutte contre le saturnisme.

Elle fait procéder régulièrement à la vérification et à la conformité des installations techniques pouvant avoir des conséquences sur l'environnement ou sur la sécurité des personnes (équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques, ascenseurs, etc.).

PRINCIPAUX RISQUES AUXQUELS LE GROUPE FONCIERE R-PARIS EST CONFRONTE

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100-2 du Code de commerce, nous vous informons que 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.

1.1. Risques liés à la Société

1.1.1. 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.

1.1.2. 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 Fonrestaura Internacional 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.

1.1.3. 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.

1.1.4. 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.

1.1.5. Risque 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 (voir section ci-avant « *Evénements importants intervenus depuis la clôture de l'exercice* ») suite à l'exigibilité anticipée d'une fraction de son endettement bancaire.

1.1.6. Risque 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.

1.1.7. 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 4ème 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 également section ci-avant « *Evénements importants intervenus depuis la clôture de l'exercice* »).

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.

1.2. Risques liés aux actifs du Groupe Foncière R-Paris

1.2.1. 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.

1.2.2. 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.

1.3. Risques liés à l'activité du Groupe Foncière R-Paris

1.3.1. 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.

1.3.2. 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.

1.3.3. 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.

1.4. Risques de marchés

1.4.1. 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.

1.4.2. 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.

1.4.3. 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.

OPERATIONS SUR TITRES DES DIRIGEANTS

Conformément à l'article 223-22 et suivant du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier, nous vous informons qu'aucune opération sur titres (au sens desdites dispositions) n'a été réalisée par les dirigeants de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS DE LA SOCIETE

Nous vous rappelons que conformément à l'autorisation consentie à la Gérance aux termes de la 5ème résolution adoptée par l'Assemblée Générale Mixte du 30 juin 2009, la Gérance dispose de la faculté, pendant une période de 18 mois à compter de l'Assemblée susvisée, de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions de la Société conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce et dans les conditions et limites prévues par ladite résolution.

Au 31 décembre 2009, la Gérance n'a pas fait usage de l'autorisation qui lui avait été accordée par l'Assemblée Générale Mixte du 30 juin 2009. Cette autorisation viendra à expiration le 30 décembre 2010.

ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100-3 du Code de commerce, nous vous informons des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique sur les titres de la Société.

1. Structure du capital de la Société

Au 31 décembre 2009 et jusqu'à la date d'établissement du présent rapport, le capital social s'élève à 15 003 160 euros, divisé en 157 928 actions ordinaires d'une valeur nominale de 95 euros chacune, toutes de même catégorie et intégralement libérées.

Comme indiqué à la section ci-dessus relative aux « *Informations relatives au capital social* », la répartition du capital social de Foncière R-Paris au 31 décembre 2009 et à ce jour, est, à la connaissance de la Société, la suivante :

	Actions	% capital	Nombre de droits de vote	% droits de vote
Restaura SL*	84 527	53,52	84 527	53,52
Fonrestaura Internacional SA*	71 068	45,00	71 068	45,00
Flottant	2 333	1,48	2 333	1,48

* Agissant de concert

2. Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions

Le commandité, la société Restaura France SARL, dispose de droits spécifiques régis par le droit commun et par les dispositions statutaires suivantes :

- il est seul compétent pour décider de la nomination d'un ou plusieurs autres commandités (article 15.1. des statuts) ;
- toute décision emportant modification des statuts ne peut être prise qu'avec son accord, qu'il soit gérant ou non (article 15.7. des statuts) ;
- il a droit, qu'il soit gérant ou non, à une rémunération prélevée sur la part des bénéfices, correspondant à une somme égale à 10% du montant du bénéfice net consolidé part du groupe de l'exercice. En cas de perte de sa qualité de commandité, il a droit au versement par la Société, *prorata temporis*, de son droit aux bénéfices de l'exercice en cours jusqu'au jour de la perte de sa qualité de commandité (articles 15.7. et 19 des statuts) ;
- il désigne et révoque le ou les gérants (articles 11.1.1., 11.1.3. et 15.7. des statuts) ;
- à l'exception des délibérations relatives (i) à l'élection ou à la révocation des membres du conseil de surveillance et (ii) à l'approbation des comptes sociaux et consolidés si le commandité est également gérant, aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une assemblée générale ordinaire, sans l'accord préalable du commandité (article 16.10. des statuts) ;
- à l'exception des délibérations relatives à la transformation qui ne requièrent, en cas de pluralité de commandités, que l'accord de la majorité des commandités, aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une assemblée générale extraordinaire, sans l'accord unanime et préalable du commandité (article 16.12. de statuts).

Les statuts de la Société comportent également des dispositions particulières concernant la perte du statut d'associé commandité et ses conséquences.

Ces dispositions, retranscrites ci-après, ont pour objet de permettre la conversion des parts du ou des commandités en actions de la Société (i) soit dans les cas de perte de statut d'associé commandité prévus par la loi, (ii) soit en cas de dépôt par une ou plusieurs personne(s) autre(s) que le ou les commandité(s), ou toute(s) personne(s) contrôlant le ou les commandité(s) au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, d'une offre publique, obligatoire ou non, visant les titres de capital de la Société, cette offre étant déclarée recevable par l'autorité boursière compétente, et le Conseil de surveillance de la Société ainsi que le commandité ou la majorité des commandités ayant émis un avis favorable sur ladite offre. Il est toutefois précisé que l'avis du ou des commandité(s) sera simplement consultatif si le ou les commandité(s), les sociétés qu'il(s) contrôle(nt) ou la ou les personne(s) le ou les contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, détiennent une fraction du capital social et des droits de vote inférieure à 33,33%.

Dans tous les cas (sauf en cas de transformation de la forme sociale de la Société), la perte du statut d'associé commandité emporte la conversion des parts du ou des commandités 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 la date de transformation de la Société en société en commandite par actions (décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 19 juin 2006) et la dernière date de détermination de l'actif net réévalué, tel que calculé par la Société sur la base du plus récent rapport de l'expert immobilier, mandaté à cet effet, (ci-après la « *Période de Référence* »), diminué ou augmenté, selon le cas, de la variation des capitaux propres sur la Période de Référence.

Le rapport de l'expert immobilier sera soit celui émis à l'occasion de l'établissement des comptes consolidés clos au 31 décembre de l'année qui précède l'année au cours de laquelle le fait générateur de conversion est intervenu, soit celui émis à une date plus récente, à la demande du commandité ou de la majorité des commandités.

Enfin, dans les 15 jours ouvrés suivant la perte du statut d'associé commandité, le président du conseil de surveillance, ou à défaut le gérant, convoquera une assemblée générale extraordinaire des actionnaires afin de décider la transformation de la Société en société anonyme à conseil d'administration

et la désignation des premiers administrateurs ou à directoire et conseil de surveillance et la désignation des premiers membres du conseil de surveillance.

Les dispositions statutaires présentées ci-dessus sont retranscrites ci-après *in extenso*.

« Article 15.2 – Droits sociaux des Commandités »

Les droits sociaux du Commandité sont représentés par deux Parts, d'une valeur nominale de 5 000 euros chacune.

Chacune des Parts incorpore un droit de conversion de plein droit de la Part du Commandité en actions de la Société, suivant les conditions définies aux articles 15.3. à 15.6. des présents statuts (le « Droit de Conversion ») en cas de survenance d'un Fait Générateur de Conversion tel que défini ci-après. La survenance d'un Fait Générateur de Conversion emporte la conversion de toutes les Parts du Commandité concerné.

Toute cession de Parts doit être décidée à l'unanimité des Commandités et par l'assemblée générale extraordinaire. Elle emporte acquisition par le cessionnaire de la qualité de Commandité de la Société et entraîne la cession du Droit de Conversion (tel que ce terme est défini ci-après) incorporé dans chacune des Parts.

Article 15.3 – Perte du statut de Commandité

Le statut de Commandité se perd dans les cas prévus par la loi.

En outre, le statut de Commandité se perd de plein droit en cas de survenance d'une Offre (telle que définie ci-après), dans les conditions fixées par les présents statuts.

Pour les besoins des présents des statuts, constitue une Offre, le dépôt par une ou plusieurs personnes autre(s) que le ou les Commandités, ou toute(s) personne(s) contrôlant le ou les Commandité(s) au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, d'une offre publique, obligatoire ou non, visant les titres de capital de la Société, cette offre étant déclarée recevable par l'autorité boursière compétente, et le conseil de surveillance de la société ainsi que le Commandité ou la majorité des Commandités ayant émis un avis favorable sur ladite offre (ci-après « l'Offre »). Il est toutefois précisé que l'avis du ou des Commandité(s) sera simplement consultatif si le ou les Commandité(s), les sociétés qu'il(s) contrôle(nt) ou la ou les personnes le ou les contrôlant au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, détiennent une fraction du capital social et des droits de vote inférieure à 33,33%.

La survenance d'un cas de perte du statut d'associé Commandité, autre qu'un cas de perte du statut d'associé Commandité lié à la transformation de la Société, est ci-après dénommée le « Fait Générateur de Conversion ».

En cas d'Offre, le Fait Générateur de Conversion est réputé intervenir (i) à la date d'expiration du délai de recours contre la décision de recevabilité ou d'ouverture de l'Offre par l'Autorité des Marchés Financiers en l'absence de recours ou (ii) à la date à laquelle la Cour d'Appel de Paris a rendu une décision de confirmation de la décision attaquée dans le cas contraire. La date du Fait Générateur de Conversion devra être une date permettant au(x) Commandité(s) d'apporter les actions issues de l'exercice des Droits de Conversion à l'Offre. Dans l'hypothèse où le(s) Commandité(s) ne serai(en)t pas en mesure d'apporter leurs actions résultant du Droit de Conversion à l'Offre, le Fait Générateur de Conversion sera réputé ne pas être intervenu.

Dans tous les cas, la perte du statut d'associé Commandité liée à la survenance d'un Fait Générateur de Conversion prend effet à la date de l'inscription en compte des actions résultant du Droit de Conversion au nom du ou des Commandités et de l'annulation des Parts correspondantes du ou des Commandités, dans les conditions prévues à l'article 15.4 des présents statuts.

Comme indiqué à l'article 21, la perte du statut d'associé Commandité n'emporte pas dissolution de la Société.

Article 15.4 – Conséquences de la survenance d'un Fait Générateur de Conversion

La survenance d'un Fait Générateur de Conversion entraîne de plein droit l'exercice des Droits de Conversion incorporés dans toutes les Parts du ou des Commandité(s) concernés. Chaque Droit de Conversion sera réputé avoir été exercé à la date du Fait Générateur de Conversion.

Au résultat de l'attribution d'actions au titre du Droit de Conversion, il sera constaté une augmentation de capital de la Société par incorporation de réserves, de primes ou de bénéfices.

Les Parts du ou des Commandité(s) concerné(s) sont annulés concomitamment à la livraison des actions émises au titre de la conversion desdites Parts.

Article 15.5. – Méthode de calcul du Ratio de Conversion

En cas de survenance d'un Fait Générateur de Conversion, la conversion en actions de la Société d'une Part de Commandité s'opère en multipliant le nombre de Parts que le Commandité détient par le ratio de conversion suivant (le « Ratio de Conversion ») :

La valeur des droits du Commandité (ci-après la « Valeur de Référence ») est égale à une quote-part de 20 % de l'accroissement de valeur de l'actif net réévalué en valeur de reconstitution, entre la date de transformation de la Société en société en commandite par actions (décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 19 juin 2006) et la dernière date de détermination de l'actif net réévalué, tel que calculé par la Société sur la base du plus récent rapport de l'expert immobilier, mandaté à cet effet, (ci-après la « Période de Référence »), diminué ou augmenté, selon le cas, de la variation des capitaux propres sur la Période de Référence. Le rapport de l'expert immobilier sera soit celui émis à l'occasion de l'établissement des comptes consolidés clos au 31 décembre de l'année qui précède l'année au cours de laquelle le Fait Générateur de Conversion est intervenu, soit celui émis à une date plus récente, à la demande du Commandité ou de la majorité des Commandités.

La valeur des actions à émettre dans le cadre de l'exercice du Droit de Conversion (ci-après le « Prix d'Emission de Référence ») sera égale, en cas d'Offre, au prix d'Offre par action et, dans les autres cas, à l'actif net réévalué par action (ci-après « l'Actif Net Réévalué par Action ») étant précisé que pour la détermination de l'Actif Net Réévalué par Action il sera tenu compte de l'ensemble des titres donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société et des options dont le prix de souscription sera inférieur à l'Actif Net Réévalué par Action.

L'Actif Net Réévalué par Action sera, le cas échéant, diminué du montant des dividendes versés entre la date de clôture des derniers comptes annuels ou semestriels arrêtés et la date de survenance du Fait Générateur de Conversion.

Le Ratio de Conversion sera égal au rapport de la Valeur de Référence divisée par le Prix d'Emission de Référence. Le Ratio de Conversion sera arrondi au nombre entier supérieur.

Article 15.6. – Conséquences de la perte du statut d'associé Commandité par tous les Commandités ou le Commandité unique

Dans les 15 jours ouvrés suivant la survenance d'un Fait Générateur de Conversion et la perte corrélative du statut d'associé Commandité par tous les Commandités ou le Commandité unique et de la conversion de plein droit de l'ensemble des Parts existantes en actions de la Société, dans les conditions prévues par les présents statuts, le président du conseil de surveillance, ou à défaut le gérant, convoquera une assemblée générale extraordinaire des Actionnaires avec inscription à l'ordre du jour (i) la transformation de la Société en société anonyme à conseil d'administration et la désignation des premiers administrateurs, et subsidiairement (ii) la transformation de la Société en société anonyme à conseil de

surveillance et directoire et la désignation des premiers membres du Conseil de surveillance. Il est précisé que si les actions issues de l'exercice du Droit de Conversion et, le cas échéant, les actions détenues par le(s) Commandité(s) préalablement à l'exercice du Droit de Conversion sont apportées à l'Offre, la survenance d'un Fait Générateur de la Conversion emportera accord préalable et irrévocable du ou des Commandité(s) à la transformation de la Société en société anonyme, soumis à l'assemblée générale extraordinaire des Actionnaires.

Les modifications visées au (i) et (ii) du paragraphe qui précède n'emporteront pas création d'un être moral nouveau.

Les stipulations des deux paragraphes précédents ne s'appliqueront pas dans l'hypothèse où la transformation de la Société en société d'une autre forme constituerait le fait générateur de la perte du statut d'associé Commandité.

La gérance dispose par ailleurs des délégations suivantes accordées par l'assemblée générale mixte du 30 juin 2009 :

Délégations	Date de l'assemblée ayant accordé la délégation	Durée de la délégation et expiration	Montant nominal maximum (en euros)	Utilisation faite au cours de l'exercice	Solde (en euros)
Autorisation consentie à la gérance en vue d'opérer sur les actions de la Société (5 ^{ème} résolution)	30 juin 2009	18 mois 30 décembre 2010	10% du capital social au 30 juin 2009	-	-
Autorisation consentie à la gérance en vue de réduire le capital par annulation des actions acquises dans le cadre du programme de rachat d'actions (12 ^{ème} résolution)	30 juin 2009	18 mois 30 décembre 2010	10% du capital social	-	-

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L. 233-32, III, et L. 233-33 du Code de commerce, ces délégations seraient suspendues en période d'offre publique si leur mise en œuvre était susceptible de faire échouer l'offre, hormis la recherche d'autres offres.

Enfin, aucune clause de conventions prévues à l'article L. 233-11 du Code de commerce n'a été portée à la connaissance de la Société en application de l'article susvisé.

3. Participations directes ou indirectes dans le capital de la Société

La Société n'a connaissance d'aucune participation directe ou indirecte dans son capital en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce.

4. Mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionnariat du personnel

Il est ici rappelé qu'au 31 décembre 2009 et jusqu'à la date d'établissement du présent rapport, la Société n'a aucun salarié.

5. Accords entre actionnaires

A l'exception de ce qui est mentionné à la section ci-dessus relative aux « Informations relatives au capital social », la Société n'a connaissance d'aucun accord entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.

ANNEXE 1 : RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009
Capital en fin d'exercice					
Capital social	1 653 540	15 003 160	15 003 160	15 003 160	15 003 160
Nombre d'actions ordinaires	82 677	157 928	157 928	157 928	157 928
Opérations et résultat					
Chiffres d'affaires	0	10 745	779 064	1 086 855	777 237
Résultats avant impôts, participations et dotations aux amortissements et provisions	66 207	-895 298	-848 711	-2 041 027	-2 736 946
Impôts sur les bénéfices	0	3 750	0	0	0
Participations des salariés	0	0	0	0	0
Résultats après impôts, participations et dotations aux amortissements et provisions	-579 864	-280 165	-984 668	-3 039 960	-2 267 852
Résultat distribué	0	0	0	0	0
Résultat par action					
Résultats avant impôts, participations et dotations aux amortissements et provisions	0,8	- 5,7	-5,4	- 12.9	-17.3
Résultats après impôts, participations et dotations aux amortissements et provisions	-7,0	-1,8	- 6,2	- 19.3	-14.4
Dividende attribué	0	0	0	0	0
Personnel					
Effectif moyen salariés	0	0	0	0	0
Montant de la masse salariale	0	0	0	0	0
Montant des sommes versées en avantages sociaux	0	0	0	0	0

**5. RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES
SOCIAUX AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2009**



KPMG SA
159 Avenue de la Marna
BP 5039
59705 Merq en Baroeul
France

Poligone Audit SARL

28 rue Saint Petersburg
75008 Paris

Foncière R-Paris SCA

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

Exercice clos le 31 décembre 2009
Foncière R-Paris SCA
2 rue Dupont des Loges et 1 rue Sédillot - 75007 Paris
Ce rapport contient 28 pages



KPMG SA
159 Avenue de la Marne
BP 5039
69705 Marcy en Baroeul
France

Poligone Audit SARL

28 rue Saint Petersburg
75008 Paris

Foncière R-Paris SCA

Siège social : 2 rue Dupont des Loges et 1 rue Sédillot - 75007 Paris
Capital social : € 15 003 160

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2009

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

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

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

1 Opinion sur les comptes annuels

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

Ainsi qu'il est exposé dans la note 1.2 de l'annexe « Evénements postérieurs à la clôture », la SCI Rivoli-Roule, filiale de votre société, connaît des difficultés financières résultant de ses engagements financiers. Des négociations sont en cours avec les banques créancières. En cas d'issue défavorable de ces négociations, ou en l'absence de réalisation de la cession de l'ensemble immobilier 144 rue de Rivoli, le principe de continuité de l'exploitation ayant servi de base à l'établissement des comptes annuels serait alors remis en cause et aurait ainsi des conséquences significatives sur ceux-ci.

En raison des faits exposés ci-dessus, nous ne sommes pas en mesure de certifier si les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle des résultats des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que nous ne formulons pas de justifications complémentaires à la description motivée de notre refus de certifier exprimé dans la première partie de ce rapport.

3 Vérifications et informations spécifiques

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

La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Gérant et dans les documents adressés aux actionnaires et associés sur la situation financière et les comptes annuels appellent de notre part les mêmes constatations que celles formulées dans la première partie de ce rapport.

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

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

Marcq en Baroeul, le 4 novembre 2010

Paris, le 4 novembre 2010

KPMG SA

Poligone Audit SARL




Michel Ansart
Associé

Catherine Poligone

SCA FONCIERE R PARIS

1 RUE SEDILLOT & 2 RUE DUPONT DES LOGES

75007 PARIS

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2009 au 31/12/2009

Période du 01/01/2009 au 31/12/2009

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2009 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2008 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
Actif Immobilisé						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains	13 132 437		13 132 437	33,76	13 132 437	32,58
Constructions	4 569 713	417 729	4 151 984	10,67	4 022 471	9,98
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles	303 948	50 140	253 808	0,65	278 263	0,69
Immobilisations en cours	98 128		98 128	0,25	267 903	0,66
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations	2 162 721	1 981 315	181 406	0,47	191 236	0,47
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
TOTAL (I)	20 266 947	2 449 184	17 817 763	45,81	17 892 310	44,38
Actif circulant						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens						
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes						
Clients et comptes rattachés	229 708		229 708	0,59	133 604	0,33
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs						
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	97 668		97 668	0,25	103 874	0,26
. Autres	20 361 208	122 970	20 238 238	52,03	21 643 316	53,69
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Disponibilités	515 421		515 421	1,33	539 769	1,34
Charges constatées d'avance						
TOTAL (II)	21 204 006	122 970	21 081 036	54,19	22 420 563	55,62
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	41 470 953	2 572 155	38 898 798	100,00	40 312 873	100,00

Période du 01/01/2009 au 31/12/2009

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2009 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2008 (12 mois)
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé :)	15 013 160 38,60	15 013 160 37,24
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	3 764 930 9,68	3 764 930 9,34
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	168 602 0,43	168 602 0,42
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-4 304 794 -11,06	-1 264 833 -3,13
Résultat de l'exercice	-2 267 852 -5,82	-3 039 960 -7,53
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL(I)	12 374 047 31,81	14 641 898 36,32
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL(II)		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques	117 941 0,30	56 735 0,14
Provisions pour charges		
TOTAL (III)	117 941 0,30	56 735 0,14
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
. Emprunts	13 851 985 35,61	13 858 964 34,38
. Découverts, concours bancaires		
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers	10 751 853 27,64	146 531 0,36
. Associés	424 397 1,09	10 807 668 26,81
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 293 950 3,33	695 145 1,72
Dettes fiscales et sociales		
. Personnel		
. Organismes sociaux		
. Etat, impôts sur les bénéfices		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	30 695 0,08	92 011 0,23
. Etat, obligations cautionnées		
. Autres impôts, taxes et assimilés	3 142 0,01	8 961 0,02
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	50 789 0,13	4 960 0,01
Produits constatés d'avance		
TOTAL(IV)	26 406 811 67,89	25 614 239 63,54
Ecart de conversion passif (V)		
TOTAL PASSIF (I à V)	38 898 798 100,00	40 312 873 100,00

Période du 01/01/2009 au 31/12/2009

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT			Exercice clos le 31/12/2009 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2008 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%	
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%		
Ventes de marchandises										
Production vendue biens										
Production vendue services	777 237		777 237	100,00	1 086 855	100,00	-309 618	-28,48		
Chiffres d'Affaires Nets	777 237		777 237	100,00	1 086 855	100,00	-309 618	-28,48		
Production stockée										
Production immobilisée										
Subventions d'exploitation										
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges			850 022	109,36			850 022	N/S		
Autres produits			63 560	8,18	1	0,00	63 559	N/S		
Total des produits d'exploitation			1 690 819	217,54	1 086 855	100,00	603 964	55,57		
Achats de marchandises (y compris droits de douane)										
Variation de stock (marchandises)										
Achats de matières premières et autres approvisionnements										
Variation de stock (matières premières et autres approv.)										
Autres achats et charges externes			853 580	109,82	1 361 402	125,28	-507 822	-37,29		
Impôts, taxes et versements assimilés			45 538	5,86	61 366	5,65	-15 828	-25,78		
Salaires et traitements										
Charges sociales										
Dotations aux amortissements sur immobilisations			186 922	24,05	157 453	14,49	29 469	18,72		
Dotations aux provisions sur immobilisations										
Dotations aux provisions sur actif circulant			122 970	15,82	850 022	78,21	-727 052	-85,52		
Dotations aux provisions pour risques et charges										
Autres charges			5 329	0,69	1	0,00	5 328	N/S		
Total des charges d'exploitation			1 214 339	156,24	2 430 243	223,60	-1 215 904	-50,02		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			476 480	61,30	-1 343 387	-123,59	1 819 867	135,47		
Bénéfice attribué ou perte transférée			901 831	116,03	77 754	7,15	824 077	N/S		
Perte supportée ou bénéfice transféré			3 051 275	392,58	1 215 791	111,86	1 835 484	150,97		
Produits financiers de participations										
Produits des autres valeurs mobilières et créances										
Autres intérêts et produits assimilés			673 934	86,71	868 993	79,95	-195 059	-22,44		
Reprises sur provisions et transferts de charges			400	0,05	22 518	2,07	-22 118	-98,21		
Différences positives de change										
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement										
Total des produits financiers			674 334	86,76	891 510	82,03	-217 176	-24,35		
Dotations financières aux amortissements et provisions			71 436	9,19	13 976	1,29	57 460	411,13		
Intérêts et charges assimilées			1 197 665	154,09	1 433 468	131,89	-235 803	-16,44		
Différences négatives de change										
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements										
Total des charges financières			1 269 101	163,28	1 447 444	133,18	-178 343	-12,31		
RÉSULTAT FINANCIER			-594 768	-76,51	-555 933	-51,14	-38 835	-6,98		
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			-2 267 732	-291,76	-3 037 358	-279,45	769 626	25,34		

Période du 01/01/2009 au 31/12/2009

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2009 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2008 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion						
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Total des produits exceptionnels						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	120	0,02			120	N/S
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			2 602	0,24	-2 602	-100,00
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions						
Total des charges exceptionnelles	120	0,02	2 602	0,24	-2 482	-95,38
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-120	-0,01	-2 602	-0,23	2 482	95,39
Participation des salariés						
Impôts sur les bénéfices						
Total des Produits	3 266 984	420,33	2 056 119	189,18	1 210 865	58,89
Total des Charges	5 534 835	712,12	5 096 080	468,88	438 755	8,61
RÉSULTAT NET	-2 267 852	-291,77	-3 039 960	-279,69	772 108	25,40
	<i>Perte</i>		<i>Perte</i>			
Dont Crédit-bail mobilier						
Dont Crédit-bail immobilier						

ANNEXE

AUX COMPTES ANNUELS

PREAMBULE

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2009 dont le total est de 38 898 798 euros et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat déficitaire de 2 267 852 euros, présenté sous forme de liste.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

SOMMAIRE

1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE ET CONTINUITE D'EXPLOITATION.....	4
1.1 FAITS MARQUANTS.....	4
1.2 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE.....	4
1.3 CONTINUITE D'EXPLOITATION.....	5
2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES.....	6
2.1 REFERENTIEL.....	6
2.2 DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE.....	6
2.3 METHODES D'EVALUATION.....	6
2.3.1 IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	6
2.3.2 TITRES DE PARTICIPATION.....	7
2.3.3 CLIENTS ET COMPTES RATTACHES.....	7
2.3.4 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT.....	8
2.3.5 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES.....	8
2.3.6 COMPTABILISATION DE LOYERS.....	8
3. COMMENTAIRES CHIFFRES.....	8
3.1 EXPLICATION DES POSTES DU BILAN ACTIF.....	8
3.1.1 ACTIF IMMOBILISE.....	8
3.1.2 ETAT DES CREANCES.....	10
3.1.3 DEPRECIATIONS.....	10
3.1.4 ETAT DES DISPONIBILITES.....	11
3.1.5 PRODUITS A RECEVOIR.....	11
3.2 EXPLICATION DES POSTES DU BILAN PASSIF.....	11
3.2.1 CAPITAUX PROPRES.....	11
3.2.2 PROVISIONS.....	12
3.2.3 ETAT DES DETTES.....	12
3.2.4 CHARGES A PAYER.....	13
3.2.5 ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	13
3.2.6 ENGAGEMENTS EN MATIERE DE RETRAITE ET ASSIMILES.....	14
3.3 EXPLICATION DES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT.....	14
3.3.1 PRODUITS D'EXPLOITATION.....	14
3.3.2 AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES.....	14
3.3.3 IMPOTS ET TAXES.....	15
3.3.4 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS D'EXPLOITATION.....	15
3.3.5 QUOTES-PARTS DES RESULTATS SUR OPERATION FAITE EN COMMUN.....	16

3.3.6 RESULTAT FINANCIER.....	16
3.3.7 RESULTAT EXCEPTIONNEL.....	16
4. FILIALES ET PARTICIPATIONS	17
4.1 TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS	17
4.2 ENTREPRISES LIEES ET PARTICIPATIONS	18
4.3 RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR TOUTES LES FILIALES ET PARTICIPATIONS.....	18
5. ENTREPRISES LIEES.....	19
6. REMUNERATION DES ORGANES DE GESTION ET DE DIRECTION	19
7. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATIONS.....	20
7.1 LITIGE FISCAL.....	20
7.2 VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES.....	20
8. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE (EN K€).....	21

1. Evénements significatifs de l'exercice et continuité d'exploitation

1.1 Faits marquants

Foncière R-Paris s'est attachée au cours de l'exercice passé à valoriser son patrimoine actuel.

Sur l'opération en développement dénommée « Rivoli-Roule », portée par la filiale SCI Rivoli-Roule, nous avons obtenu la libération de l'actif de toutes contraintes administratives en mai 2009 après le passage des « fouilles archéologiques ». Toutefois compte tenu, entre autres, de la non pré-commercialisation de la partie commerce de cet actif, le pool bancaire finançant l'opération de développement a bloqué la part du financement permettant de réaliser les travaux de construction (cf. section 1.2 Evénements postérieurs à la clôture).

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 lancées avec les locataires des principaux commerces.

1.2 Evénements postérieurs à la clôture

Foncière R-Paris obtenait par ordonnance en date du 27 avril 2010 du Président du Tribunal de Commerce de Paris une prorogation du délai de réunion de son assemblée générale annuelle 2010 jusqu'au 29 octobre 2010 au plus tard.

Cette prorogation intervenait dans le cadre de difficultés résultant des engagements financiers de la SCI Rivoli-Roule, principale filiale de Foncière R-Paris, ayant amené Foncière R-Paris à engager 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.

En conséquence, Foncière R-Paris a obtenu, par ordonnance du 21 septembre 2010, la prorogation du délai de réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009, jusqu'au 30 novembre 2010 au plus tard (soit, un mois supplémentaire par rapport à la date initialement envisagée du 29 octobre 2010).

Cette prorogation permettra à Foncière R-Paris de rendre compte à ses actionnaires de l'avancement des négociations en cours lors de ladite Assemblée Générale.

Par ailleurs et compte tenu des difficultés financières rencontrées par la SCI Rivoli-Roule, il est apparu, dans le cadre des négociations menées avec les banques créancières de cette filiale, que

toute solution impliquait la cession à bref délai de l'actif détenu par cette dernière, sis notamment 144 rue de Rivoli 75001 Paris (le « 144 Rivoli »).

En conséquence, Foncière R-Paris informe que sa filiale SCI Rivoli-Roule a conclu, le 6 août 2010, une promesse de vente du 144 Rivoli.

Cette promesse de vente fait ressortir un prix TTC d'environ 62,3M€ et est assortie de diverses conditions suspensives usuelles en la matière afférentes, notamment, à l'état de la situation hypothécaire, au transfert du permis de construire, ainsi qu'à l'absence de droit de préemption.

Par ailleurs sur l'opération du 66 rue de Rivoli, les négociations engagées dès 2009 sur le renouvellement des baux commerciaux ont permis d'obtenir dans un accord de gré à gré 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.

1.3 Continuité d'exploitation

Dans la période difficile que traverse l'immobilier, Foncière R-Paris considère que la continuité de son exploitation n'est pas susceptible d'être remise en cause.

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

Ensuite, sur le plan opérationnel, la gestion des deux ensembles immobiliers que possède le groupe bénéficiera du résultat d'une politique locative active de l'immeuble « 66 Rivoli » détenu en propre par Foncière R-Paris, dont les locaux d'habitations sont quasiment tous loués et dont les baux des locaux commerciaux sont en cours de renouvellement avec une augmentation significative, et aussi du maintien en location des locaux du 144 Rivoli-Roule sur la partie de l'ensemble immobilier ne faisant pas l'objet de travaux de reconstruction, immeuble détenu par la filiale SCI RIVOLI ROULE.

Sur le plan stratégique, Foncière R-Paris se positionne pour le futur dans une vision prudente et conservatrice. Elle s'attache plus particulièrement à trouver une solution économique au projet Rivoli-Roule.

2. Principes et méthodes comptables

2.1 Référentiel

Les comptes ont été établis selon les mêmes conventions comptables que celles appliquées pour l'exercice clos le 31 décembre 2008 et dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de bases :

- * continuité de l'exploitation,
- * permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- * indépendance des exercices,

et permettent de fournir une image fidèle du patrimoine de la société.

2.2 Date de clôture de l'exercice

Les exercices sociaux ont une durée de 12 mois et débutent le 1^{er} janvier de chaque année pour se terminer le 31 décembre de la même année.

2.3 Méthodes d'évaluation

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

2.3.1 Immobilisations corporelles

- * Valeur brute des immeubles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition. La société applique les dispositions des règlements CRC 2002 – 10 et du CRC 2004 – 06 relatifs à la comptabilisation des actifs et à leur dépréciation.

- * Amortissements des immeubles

Une analyse par composants a été réalisée pour l'ensemble des actifs commerciaux.

Les plans d'amortissements ont été calculés sur la base des prix d'acquisition en fonction de la nature des immobilisations et de leurs durées de vie résiduelles établies à partir des durées d'utilité :

Composants	Durée d'utilité pour un actif neuf
Gros œuvre	80 ans
Façade, étanchéité, couverture, et menuiseries extérieures	40 ans
Installations techniques (chauffage, électricité, etc ...)	20 ans
Agencements intérieurs et décoration	15 ans
AAI divers	9 à 30 ans
Matériel de bureau et informatique	5 ans
Mobilier	10 ans

* Dépréciation des immeubles

Les immeubles en patrimoine font l'objet à la clôture de chaque exercice d'une évaluation en valeur de marché sur la base d'expertises externes.

Des dépréciations sont constatées sur les actifs dès lors qu'un écart existe de manière durable entre la valeur d'expertise, droits compris, et la valeur nette comptable.

2.3.2 Titres de participation

Les titres de participation figurent au bilan pour leur prix d'acquisition ; ils sont, le cas échéant, dépréciés lorsque leur valeur d'inventaire, déterminée à partir de l'actif net réévalué, s'avère inférieure à leur coût d'acquisition.

Pour tenir compte des capitaux propres négatifs enregistrés par nos filiales, il a été constitué une provision pour dépréciation à hauteur des créances clients ou des comptes courants détenus sur nos filiales.

2.3.3 Clients et comptes rattachés

Les créances clients sont enregistrées pour leur valeur nominale.

Lorsque le recouvrement est compromis, une provision pour dépréciation est calculée au cas par cas sur la valeur brute de la créance.

2.3.4 Valeurs mobilières de placement

Les placements de trésorerie sont enregistrés au bilan à leur coût d'acquisition. A la clôture de l'exercice, la valeur nette comptable est comparée à la valeur d'inventaire (cotation au jour de la clôture pour les OPCVM). Si cette dernière est inférieure à la valeur inscrite au bilan, une provision pour dépréciation est comptabilisée.

2.3.5 Provisions pour risques et charges

Ces provisions représentent des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise. Leur constitution est subordonnée à l'existence d'une obligation à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

2.3.6 Comptabilisation de loyers

Les baux en vigueur ne comportant aucune disposition spécifique (pas de franchise de loyer supérieur à 3 mois), les loyers correspondants sont enregistrés sur les bases de facturation contractuelles.

3. Commentaires chiffrés

3.1 Explication des postes du bilan actif

3.1.1 Actif immobilisé

Immobilisations brutes = 20 266 947 €

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation(*)	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	17 982 021	390 108	267 903	18 104 226
Immobilisations financières	2 162 721	-	-	2 162 721
TOTAL	20 144 742	390 108	267 903	20 266 947

(*) Il s'agit principalement des travaux de ravalement.

Amortissements et provisions d'actif = 2 449 184 €

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	280 947	186 922	-	467 869
Titres mis en équivalence	-	-	-	-
Autres Immobilisations financières	1 971 485	10 230	400	1 981 315
TOTAL	2 252 432	197 152	400	2 449 184

Détail des immobilisations et amortissements en fin de période

Nature des biens immobilisés	Montant	Amortis.	Valeur nette
Terrains	13 132 437	-	13 132 437
Gros oeuvres	2 001 563	75 224	1 926 339
Facades	892 450	60 194	832 255
Installations techniques et générales	978 726	149 766	828 960
Agencements	696 974	132 544	564 430
AAI divers sedillot	247 411	37 247	210 164
Mat bureau- Info Sedillot	6 176	2 600	3 576
Mobilier Sedillot	50 361	10 294	40 068
Immo corporelles en cours	98 128	-	98 128
TOTAL	18 104 226	467 869	17 636 357

3.1.2 Etat des créances

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Clients et comptes rattachés	229 708	229 708	
Etat et collectivité	97 668	97 668	
Fournisseurs avoirs à recevoir	458 760	458 760	
C/C SCI SIETE	12 521		12 521
C/C SCI UNO	6 000		6 000
C/C SCI SEIS	3 000		3 000
C/C SCI RIVOLI ROULE	17 852 598		17 852 598
C/C ST HONORE	197		197
Intérêts sur C/C SCI UNO	101 950		101 950
Intérêts sur C/C SCI SEIS	24 456		24 456
Intérêts sur C/C SCI RIVOLI ROULE	1 896 056		1 896 056
Autres créances	5 670	5 670	
TOTAL	20 688 585	791 806	19 896 779

3.1.3 Dépréciations

Nature des dépréciations	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Sur actifs circulants	850 022	122 970	850 022	122 970
TOTAL	850 022	122 970	850 022	122 970

Il s'agit des dépréciations constituées sur les comptes courants dues par chaque filiale du groupe.

3.1.4 Etat des disponibilités

Au 31 décembre 2009, les soldes débiteurs de banque s'élèvent à 515 421 € dont 500 467 de Gage-espèces (voir point 3.2.5).

3.1.5 Produits à recevoir

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	-
Clients et comptes rattachés	18 976
Autres créances	2 481 222
Disponibilités	-
TOTAL	2 500 198

3.2 Explication des postes du bilan passif

3.2.1 Capitaux propres

Eléments	Capital social (*)	Parts des commandités	Prime	Réserve légale	Report à nouveau	Résultat net	TOTAL
Au 31/12/2008	15 003 160	10 000	3 764 930	168 602	-1 264 833	-3 039 960	14 641 898
Affectation résultat 2008					-3 039 960	3 039 960	0
Résultat 2009						-2 267 852	-2 267 852
TOTAL	15 003 160	10 000	3 764 930	168 602	4 304 794	- 2 267 852	12 374 047

(*)Au 31/12/09, le capital social de 15 003 160 € est composé de 157 928 actions d'une valeur unitaire nominale de 95 €.

Il existe par ailleurs de 2 parts de commandités de 5 000 € chacune.

3.2.2 Provisions

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Provisions pour litiges (*)	56 735	-	-	56 735
Provisions pour risques (**)	-	61 206	-	61 206
TOTAL	56 735	61 206	-	117 941

(*) Il s'agit d'un litige ancien opposant la S.A. Franco Belges Participations (devenue S.C.A. R SIIC, puis 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.

(**) Des provisions pour risques ont été constituées à hauteur des situations nettes négatives des filiales pour tenir compte des pertes à venir sur les sociétés sans activité et sans patrimoine.

3.2.3 Etat des dettes

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit (*)	13 851 985	151 985	13 700 000	-
Dettes financières diverses	575 539	575 539	-	-
Emprunts participatifs FRI (**)	10 600 711	-	10 600 711	-
Fournisseurs	1 293 950	1 293 950	-	-
Dettes fiscales & sociales	33 837	33 837	-	-
Dettes sur immobilisations	-	-	-	-
Autres dettes	50 789	50 789	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL	26 406 811	2 106 100	24 300 711	-

(*) Il n'y a pas eu de nouvel emprunt souscrit au cours de cet exercice.

Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

L'emprunt souscrit auprès de Calyon pour financer les acquisitions du 29 décembre 2006 de l'immeuble Rivoli, porte intérêt au taux nominal fixe de 4,065 % + 1% de marge. Le remboursement se fera in fine le 29/12/2012. Les échéances d'intérêts sont payées trimestriellement à terme échu.

(**) Cette dette, en vertu de l'accord signé en date du 11 Novembre 2009 à Barcelone (Espagne) entre FONRESTAURA INTERNACIONAL ET RESTAURA SL ne fait l'objet et ne doit faire l'objet d'aucune garantie sur les actifs de la FONCIERE R-PARIS. Elle n'est pas exigible mais uniquement remboursable après la réalisation de l'ensemble des actifs immobiliers détenus par FONCIERE R-PARIS directement ou via ses filiales, dans la limite de la trésorerie disponible résultant desdites cessions et au plus tard à la date de liquidation.

3.2.4 Charges à payer

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	151 985
Emp. & dettes financières div.	102 928
Fournisseurs	548 127
Dettes fiscales & sociales	3 142
Autres dettes	1 829
TOTAL	808 011

3.2.5 Engagements hors bilan

- Les engagements donnés à la banque CALYON, en garantie de l'emprunt d'un montant de 13 400 000 € pour financer l'acquisition de l'immeuble Rivoli et du crédit de travaux pour ce même immeuble d'un montant 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 créateur 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 ;
- * L'affectation en gage-espèces au profit des banques, en garantie de ses obligations garanties, d'une somme de 500 000 € en principal, qui fait l'objet d'une indemnité calculé au taux EONIA au jour le jour moins 0,30 % pendant la période considérée ;

3.2.6 Engagements en matière de retraite et assimilés

La société Foncière R-Paris ne disposant d'aucun personnel propre, aucun engagement de retraite n'est comptabilisé.

3.3 Explication des postes du compte de résultat

3.3.1 Produits d'exploitation

La Foncière R-Paris a réalisé, au cours de 2009, des produits d'exploitation d'un montant de 1 690 819 € qui se composent de loyers et de charges pour un montant de 777 237 €(voir point 7.2), de refacturations de prestations aux filiales pour 63 560 € et de reprises de provisions à hauteur de 850 022 € (voir § 3.1.3).

3.3.2 Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes de 853 580€ sont constitués principalement des postes suivants :

Postes	Montant
Locations et charges immobilières	166 860
Charges liées à l'activité immobilière	137 469
Honoraires de gérant(*)	155 639
Honoraires juridiques	221 860
Honoraires de tenue et de contrôle des comptes	144 624
TOTAL	826 452

(*) Dont 63 560 € a été refacturée aux filiales.

Certaines charges enregistrées dans les comptes supportent une partie de la TVA non récupérable déterminée comme suit :

- * En application du principe de l'affectation les honoraires, que notre société supporte et qui sont refacturés à ses filiales, la TVA, grevant ces derniers, est intégralement récupérée.
- * La déduction de la TVA grevant les dépenses affectables directement et exclusivement à l'immeuble rue de Rivoli, est soumise au prorata de déduction propre au secteur constitué par cet immeuble, qui est de 60%.
- * La déduction de la TVA grevant les dépenses qui ne peuvent être affectées à un seul secteur (notamment les frais généraux), est soumise au pourcentage général de déduction de la société, qui est de 35%.

3.3.3 Impôts et taxes

Le poste impôts et taxes, d'un montant total de 45 538 € représente principalement la taxe professionnelle pour 7 611 €, la taxe foncière non refacturée aux locataires pour 16 971 € et de la TVA non récupérable pour 8 517 €.

3.3.4 Dotations aux amortissements et provisions d'exploitation

Postes	Montant
Gros œuvres	24 980
Façades / couvertures	30 048
Installations générales et techniques	61 092
Agencements	46 348
AAI divers	18 193
Matériel de bureau et informatique	1 233
Mobilier	5 028
TOTAL DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS	186 922

Postes	Montant
Provisions pour dépréciation des comptes courants	122 970
TOTAL DES DOTATIONS AUX PROVISIONS	122 970

3.3.5 Quotes-parts des résultats sur opération faite en commun

Il s'agit de la remontée des résultats des SCI de la période précédente à hauteur du pourcentage de détention de Foncière R-Paris, soit :

• SCI UNO BIS PARADIS :	-500 089 €
• SCI SEIS PARADIS	-1 238 489 €
• SCI SIETE PARADIS	901 831 €
• SCI 231 ST HONORE	-13 675 €
• SCI RIVOLI ROULE	-1 299 022 €
• TOTAL	-2 149 444 €

3.3.6 Résultat financier

La perte financière de 594 768 € se compose principalement des intérêts des emprunts bancaires pour 696 139 € et du résultat net des intérêts de comptes courants pour + 220 046 € (charges : 451 973 €, produits : 672 018 €).

3.3.7 Résultat exceptionnel

La perte exceptionnelle de 120 € est composée d'amendes et de pénalités.

4. Filiales et participations

4.1 Tableau des filiales et participations

Eléments	Capital	Capitaux Propres au 31/12/2009	Quote part du capital détenue en %	Résultat du dernier exercice clos
<u>Renseignement détaillés concernant les filiales et participations</u>				
1-Filiales (plus de 50% du capital détenu)				
SAS IMMOBILIERE HAFFNER	37 000	181 306	100	-9 830
SCI UNO BIS PARADIS	100	-82 797	100	-82 897
SCI SEIS PARADIS	100	-48 602	100	-48 702
SCI SIETE PARADIS	100	-40 645	100	-40 745
SCI RIVOLI ROULE	100	-1 101 909	99,99	-1 102 009
SCI 231 ST HONORE	100	-12 133	99,99	-12 233
2- Participations (de 10 à 50% du capital détenu)				
<u>Renseignement détaillés concernant les filiales et participations</u>				
1-Filiales non reprises en A				
françaises				
étrangères				
2-Participations non reprises an A				
françaises				
étrangères				

Au 31 décembre 2009, la société établit des comptes consolidés en intégrant toutes ses SCI et la SAS Immobilière Haffner.

4.2 Entreprises liées et participations

Eléments	Montant concernant les entreprises liées	Montant concernant les entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation	Montant des dettes et créances représentées
Participations	2 162 721	-	-
Créances clients et comptes rattachés	138 215	-	-
Autres créances	19 896 778	-	-
Emprunts et dettes financières	11 025 108	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	373 569	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-
Produits de participation	-	-	-
Autres produits financiers	672 018	-	-
Autres charges financières	409 633	-	-

4.3 Renseignements globaux sur toutes les filiales et participations

Eléments	Filiales françaises	Filiales étrangères	Participations françaises	Participations étrangères
Valeur comptable des titres détenus				
- brute	2 162 721	-	-	-
- provision (*)	1 981 315	-	-	-
- nette	181 406	-	-	-

(*) Ce montant concerne principalement une provision sur la valeur de notre participation dans notre filiale SAS IMMOBILIERE HAFFNER. La valeur nette des titres détenus correspondant aux capitaux propres dans cette société.

5. Entreprises liées

Le 16 mars 2009, une avance de 2 000 000,00 € maximum, rémunérée au taux Euribor 12 mois + marge 2% et classée en compte courant, a été consentie par AMELAND INVESTMENTS, immatriculé 477 647 960 RCS Paris sis 1 rue Sédillot 75007 Paris. Cette avance a été soldée en totalité à travers la cession de créances en date du 11 novembre 2009 avec la société FONRESTAURA INTERNACIONAL.

Le 1^{er} octobre 2009, une avance de 400 000 € maximum, rémunérée au taux Euribor 12 mois + marge 1 % et classée en « compte courant », a été consentie par RFI France, immatriculé 502 414 022 RCS Paris sis 1 rue Sédillot, 75007 Paris.

Une avance de 10 567 031,27 €, rémunérée au taux Euribor 12 mois + marge 1 % et classée en compte « emprunt participatif », a été consentie par FONRESTAURA INTERNATIONAL, immatriculé A-64 438 625 sis Calle Gran via, De Les Corts Catalanes ,582 BARCELONE. Elle se décompose en :

- Prêt de 207.584 € au 01/10/09
- Prêt de 230.000 € au 01/11/09
- Prêt de 129.000 € au 01/12/09
- Contrat de cession de créances au 11/11/09 pour 10.000.447,27 €

Des transactions avec la SARL INMOZEL France pour un montant de 303 756 €, classé en fournisseur, et dû à la SARL INMOZEL France, immatriculée B-495 091 373 et sis 1 rue Sédillot 75007 PARIS.

6. Rémunération des organes de gestion et de direction

Le gérant commandité a droit à la rémunération suivante fixée par les statuts :

- 0,4% de l'actif net réévalué en valeur de reconstitution, tel que calculé par Foncière R Paris sur la base du rapport de l'expertise immobilier au 31 décembre de l'année au titre de laquelle la rémunération du gérant est due, cette rémunération sera versée dès l'approbation des comptes consolidés par assemblée générale ordinaire annuelle ;
- 2,5% des loyers HT et hors charges des immeubles propriétés de Foncière R-Paris ou des sociétés contrôlées directement ou indirectement ;
- 8 000 € par société détenue directement ou indirectement par Foncière R-Paris ;
- 1% de l'opération d'investissement ou de désinvestissement pour la tranche de l'opération comprise entre 0 et 250 000 000€ ou de 0,5% pour la tranche excédant 250 000 000€.

7. Autres éléments d'informations

7.1 Litige 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 31 décembre 2009. Le comité des abus de droit a été saisi pour avis le 10 juillet 2010.

7.2 Ventilation du chiffre d'affaires

Eléments	Montant
CA secteur locaux habitation	314 615
CA secteur locaux commerciaux	462 622
TOTAUX	777 237

8. Tableau des flux de trésorerie (en K€)

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE	
	31/12/2009 12 MOIS
OPERATIONS D'EXPLOITATION	
RESULTAT NET	-2 268
Dotations aux Amortissements et provisions	258
Rprises des Amortissements et provisions	-
Plus et moins values de cession	-
Transfert de charges	-
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	-2 010
Variation des frais financiers	-7
Variation nette exploitation	444
Var*de stock	-
Var*des Créances d'exploit*	-90
Var*des Dettes d'exploit*	533
Variation nette hors exploitation	1 667
Var*des créances hors exploitation	1405
Var*des dettes hors exploitation	261
Charges et produits constatés d'avance	-
Pertes & gains de change	-
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	2 103
Flux net de trésorerie généré par l'activité	93
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	
Décaiss / acquisition im mos incorporelles	-
Décaiss / acquisition im mos corporelles	-122
Encaiss / cession d'im mos corp et incorp	-
Subventions d'investissement encaissés	-
Décaiss / acquisition im mos financières	-
Encaiss / cession im mos financières	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-122
OPERATIONS DE FINANCEMENT	
Augmentation de capital ou apports	-
Dividendes	-
Variation des autres fonds propres	-
Encaissements provenant d'emprunts	8
Remboursement d'emprunts	-3
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	5
VARIATION DE TRESORERIE	-14
Incidences des variations de taux de change	-
TRESORERIE A L'OUVERTURE	540
Reclassement de trésorerie	-
TRESORERIE A LA CLOTURE	516

6. RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2009



KPMG SA
159 Avenue de la Marne
BP 5039
93706 Marq en Baroeul
France

Poligone Audit SARL

28 rue Saint Petersburg
75008 Paris

Foncière R-Paris SCA

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

Exercice clos le 31 décembre 2009
Foncière R-Paris SCA
2 rue Dupont des Loges et 1 rue Sédillot - 75007 Paris
Ce rapport contient 41 pages



KPMG SA
159 Avenue de la Marne
BP 5039
59705 Marcq en Baroeul
France

Poligone Audit SARL

28 rue Saint Petersburg
75008 Paris

Foncière R-Paris SCA

Siège social : 2 rue Dupont des Loges et 1 rue Sédillot - 75007 Paris
Capital social : €15 003 160

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2009

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Foncière R-Paris SCA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

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

1

Opinion sur les comptes consolidés

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

Ainsi qu'il est exposé dans la note 6.2 de l'annexe « Evénements importants survenus depuis le 31 décembre 2009 », la SCI Rivoli-Roule, filiale de votre société, connaît des difficultés financières résultant de ses engagements financiers. Des négociations sont en cours avec les banques créancières. En cas d'issue défavorable de ces négociations, ou en l'absence de réalisation de la cession de l'ensemble immobilier 144 rue de Rivoli telle que mentionnée aussi dans la note 11.1.1 de l'annexe « Tableau de variations des actifs bruts non courants », le principe de continuité de l'exploitation ayant servi de base à l'établissement des comptes annuels serait alors remis en cause et aurait ainsi des conséquences significatives sur ceux-ci.

En raison des faits exposés ci-dessus, nous ne sommes pas en mesure de certifier si les comptes annuels sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union Européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle des résultats des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de l'exercice.

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que nous ne formulons pas de justifications complémentaires à la description motivée de notre refus de certifier les comptes exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

La sincérité et la concordance avec les comptes consolidés des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion appellent de notre part les mêmes constatations que celles formulées dans la première partie de ce rapport.

Marcq en Baroeul, le 4 novembre 2010

KPMG SA



Michel Ansart
Associé

Paris, le 4 novembre 2010

Poligone Audit SARL



Catherine Poligone

Comptes consolidés

GROUPE FONCIERE R PARIS

31/12/2009

1 rue Sédillot et 2 rue Dupont des Loges
75007 PARIS

SOMMAIRE

1	ETATS DE LA SITUATION FINANCIERE	3
2	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE ET RESULTAT GLOBAL	4
3	TABLEAU DE FINANCEMENT PAR L'ANALYSE DES FLUX DE TRESORERIE.....	6
4	VARIATION DES CAPITAUX PROPRES – PART DU GROUPE	7
5	PRINCIPES COMPTABLES	8
5.1	CONFORMITE AU REFERENTIEL IFRS	8
5.2	APPLICATION DES NORMES ET INTERPRETATIONS EN VIGUEUR AU 31 DECEMBRE 2009	8
5.3	DATE D'ARRETE	10
5.4	ESTIMATIONS.....	11
5.5	METHODES D'EVALUATIONS.....	11
6	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE ET CONTINUITE D'EXPLOITATION.....	17
6.1	FAITS MARQUANTS.....	17
6.2	EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LE 31 DECEMBRE 2009.....	17
6.3	CONTINUITE DE L'EXPLOITATION.....	18
6.4	FISCAL	19
6.5	REMUNERATION DES ORGANES DE GESTION ET DE DIRECTION	19
7	GESTION DES RISQUES DE MARCHE	20
8	PARTIES LIEES	21
9	PERIMETRE	22
10	SECTEURS OPERATIONNELS	23
11	COMMENTAIRES CHIFFRES DU BILAN	24
11.1	ACTIFS NON COURANTS.....	24
11.2	ACTIFS COURANTS.....	25
11.3	TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE.....	26
11.4	CAPITAL SOCIAL.....	26
11.5	PASSIFS	26
11.6	RESULTAT CONSOLIDE	31

12	ENGAGEMENTS DONNES HORS BILAN	34
13	ENGAGEMENTS REÇUS HORS BILAN	36
14	RESULTAT PAR ACTION.....	37

1 Etats de la situation financière

Actif (en euros)	31/12/2009	31/12/2008	Notes
GoodWill			
Immobilisations incorporelles nettes			
Immeubles de placement	87 731 787	84 425 375	11.1
Autres immobilisations corporelles	253 808	278 263	11.1
Autres actifs financiers non courants		535 666	11.1
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	87 985 595	85 239 304	
Clients et comptes rattachés	191 348	142 287	11.2
Autres actifs courants	1 226 729	573 571	11.2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16 856	19 243	11.3
TOTAL ACTIFS COURANTS	1 434 933	735 101	
TOTAL ACTIF	89 420 528	85 974 405	

Passif (en euros)	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois	Notes
Capital social	15 013 160	15 013 160	11.4
Primes d'émission	3 764 930	3 764 930	11.4
Autres réserves	-7 677 709	-3 326 577	11.4
Résultat de la période	-2 124 748	-3 479 958	11.4
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	8 975 633	11 971 555	
Intérêts minoritaires			
TOTAL CAPITAUX PROPRES	8 975 633	11 971 555	
Provisions pour risques et charges	56735	56735	11.5.1
Passifs financiers non courants	71 830 055	71 244 073	11.5.2
Passifs non courants	71 886 790	71 300 808	
Passifs financiers courants	6 679 053	1 069 504	11.5.2
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 737 362	1 455 781	11.5.2.5
Autres passifs courants	141 690	176 757	11.5.2
Passifs courants	8 558 105	2 702 042	
Total Passif	89 420 528	85 974 405	

2 Compte de résultat consolidé et résultat global

En euros	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois	Note
Chiffres d'affaires nets	1 474 760	1 401 089	11.6.1
Produits d'exploitation	1	17 151	
Production stockée			
Reprises sur amortissements et provisions		1	
Autres produits opérationnels	1	17 150	
PRODUITS OPERATIONNELS	1 474 761	1 418 240	
Charges d'exploitation	-1 442 706	-1 908 590	11.6.2
Achats de marchandises			
Variations des stocks de marchandises			
Autres achats et charges externes	-1 248 354	-1 697 973	
Impôts, taxes et versements assimilés	-186 668	-207 004	
Charges de personnel			
Autres charges opérationnelles	-7 684	-3 613	
Dotations aux amortissements et provisions	-442 720	-335 124	
sur immobilisations	-442 720	-330 263	
sur actifs circulants		-4 861	
CHARGES OPERATIONNELS	-1 885 426	-2 243 714	
RESULTAT OPERATIONNEL	-410 665	-825 473	
Produits financiers	413 254	444 934	
Charges financières	-2 016 544	-2 062 640	
RESULTAT FINANCIER	-1 603 290	-1 617 706	11.6.3
RESULTAT AVANT IMPOT	-2 013 955	-2 443 178	
Impôts courants			11.6.4
Impôts différés			11.6.4
RESULTAT DES ACTIVITES POURSUIVIES	-2 013 955	-2 443 178	
RESULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES	-110 793	-1 036 782	11.6.5
RESULTAT NET	-2 124 748	-3 479 958	14
Part des minoritaires			
Part du groupe	-2 124 748	-3 479 958	
Résultat net part du groupe des activités poursuivies par actions			14
- résultat de base par action	-12,75	-15,47	
- résultat dilué par action	-12,75	-15,47	
Résultat net des activités abandonnées par actions			
- résultat de base par action	-0,70	-6,56	
- résultat dilué par action	-0,70	-6,56	
Résultat net part du groupe par actions			
- résultat de base par action	-13,45	-22,04	
- résultat dilué par action	-13,45	-22,04	

En euros	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois	Note
Etat de résultat global			14
Résultat net	-2 124 748	-3 479 958	
Couverture des flux de trésorerie	-871 174	-2 051 585	5.5.3.1
- Dont Gain / Perte généré durant la période	-1 235 697	-1 967 756	
- Dont Recyclage en résultat sur la période	364 523	-83 829	
Effet d'impôt sur les autres éléments du résultat global			
RESULTAT GLOBAL	-2 995 922	-5 531 543	14
Part des minoritaires			
Part du groupe	-2 995 922	-5 531 543	

3 Tableau de financement par l'analyse des flux de trésorerie

En euros	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois
Résultat net consolidé	-2 124 748	-3 479 958
Plus value de cession		
Amortissements et provisions	361 817	331 000
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et charge d'impôt	-1 762 931	-3 148 958
Charge d'intérêts	2 016 544	2 056 000
Charge d'impôts		205
Flux de trésorerie avant variation du besoin de fonds de roulement, charge d'intérêt et impôt	253 613	-1 092 958
Impôts payés		
Variation du BFR lié à l'activité	1 995 427	1 528 000
Flux affectés aux activités abandonnées	-665 316	1 961 000
Flux net de trésorerie généré par l'activité	1 583 724	2 396 042
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	-3 643 776	-6 879 921
Remboursement d'immobilisations financières et prêts	524 309	
Flux affectés aux activités abandonnées		23 106 000
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-3 119 467	16 226 079
Variation des autres Fonds propres	1 341 625	
Emprunts	4 225 285	5 552 000
Remboursements d'emprunts	-1 754 338	-6 341 000
Dépôts de garantie locataires		-35 000
Intérêts payés	-2 284 831	-1 065 000
Flux affectés aux activités abandonnées		-17 180 000
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	1 527 741	-19 069 000
Variation de trésorerie nette	-8 002	-447 879

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
Variation de trésorerie nette	-8 001	-447 879
Disponibilités à l'actif	19 243	467 122
Découverts bancaires		
Equivalents de trésorerie		
Trésorerie d'ouverture	19 243	467 122
Disponibilités à l'actif	16 856	19 243
Découverts bancaires	-5 614	
Equivalents de trésorerie		
Trésorerie de clôture	11 242	19 243

4 Variation des capitaux propres – part du groupe

En euros	Capital	Primes d'émission	Réserves non distribuées	Réserves couvertures de taux	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
Situation à la clôture 31/12/2007	15 013 160	3 764 930	<1 645 664>	370 672	-	17 503 098
Résultat de l'exercice	-	-	<3 479 958>			<3 479 958>
Autres éléments du résultat global				<2 051 585>		<2 051 585>
Résultat global	-	-	<3 479 958>	<2 051 585>	-	<5 531 543>
Situation à la clôture 31/12/2008	15 013 160	3 764 930	<5 125 622>	<1 680 913>	-	11 971 555
Situation à la clôture 31/12/2008	15 013 160	3 764 930	<5 125 622>	<1 680 913>	-	11 971 555
Résultat de l'exercice	-	-	<2 124 748>			<2 124 748>
Autres éléments du résultat global				<871 174>		<871 174>
Résultat global	-	-	<2 124 748>	<871 174>	-	<2 995 922>
Situation à la clôture 31/12/2009	15 013 160	3 764 930	<7 250 370>	<2 552 087>	-	8 975 633

5 Principes comptables

5.1 Conformité au référentiel IFRS

En application du règlement de la Commission Européenne n° 1606/2002, les comptes consolidés 2009 ont été établis conformément aux normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards – IFRS), telles qu'approuvées par l'Union Européenne au 31 décembre 2009.

5.2 Application des normes et interprétations en vigueur au 31 décembre 2009

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2009 et disponibles sur le site :

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

5.2.1 Application de nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2009

-IAS 1 révisée, « présentation des états financiers » est applicable de manière obligatoire à, compter du 1^{er} janvier 2009. Cette nouvelle norme a les conséquences suivantes :

- Le bilan est renommé « Etat de la situation financière ».
- L'intégralité des charges et des produits est présentée au compte de résultat désormais accompagné d'un état de résultat global dont les éléments correspondent aux variations de capitaux propres hors opérations avec les actionnaires. Elles sont présentées avant et après effets d'impôt. Au 31 décembre 2009, les autres éléments de résultat global du Groupe ne concernent que la seule variation de valeur de la part efficace des instruments financiers de couverture.

-IAS 23 Révisée, « Coûts d'emprunt » est applicable de manière obligatoire à, compter du 1^{er} janvier 2009. Cette nouvelle norme est sans incidence pour le Groupe dans la mesure où le Groupe appliquait déjà la méthode optionnelle consistant à capitaliser les intérêts financiers encourus pendant la période de construction et d'acquisition des actifs corporels.

-IFRS 7 et IFRS 4, Améliorations des informations sur les instruments financiers applicables au 1^{er} janvier 2009.

-IFRS 8, « secteurs opérationnels » est applicable de manière obligatoire, à compter du 1^{er} janvier 2009. Le principe de cette norme est d'aligner la présentation de l'information sur celle utilisée par le management.

L'activité du Groupe consiste à développer un patrimoine immobilier essentiellement à usage d'habitation. Pour son reporting, les activités de location de bureaux et commerce étant accessoires à l'activité principale, elles sont considérées comme secondaires et ne sont donc isolées ni dans les reportings internes ni dans les états financiers.

-IFRS 2 Amendée, « paiement fondé sur les actions ». Cette révision de la norme IFRS 2 porte sur les conditions d'acquisition des droits et annulations. Le Groupe n'est pas concerné par cette norme.

-IAS 32 Amendée, « instruments financiers - présentation ». L'amendement est relatif aux instruments remboursables et obligations en cas de liquidation. Le Groupe n'est pas concerné par cet amendement.

-Autres amendements significatifs des normes IFRS dans le cadre des améliorations annuelles des IFRS publiées le 22 mai 2008. Pour le groupe ces amendements ont pour effet de reclasser les biens en cours de construction pour un usage en tant qu'immeuble de placement sous la rubrique « immeuble de placement ».

-IFRIC 11, « Actions propres et transactions intragroupes ». Le Groupe n'est pas concerné par cette interprétation.

-IFRIC 13, « Programmes de fidélisation de la clientèle ». Compte tenu de son activité, le Groupe n'est pas concerné par cette interprétation.

-IFRIC 14, « Plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies, les exigences de financement minimal et leur interaction ». Le Groupe, n'a aucun plan de régime à prestation définie, et n'est donc pas concerné par cette interprétation.

-Amendement 2008 IAS 39, « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation ». Cet amendement porte sur les reclassements d'actifs financiers.

-Amendements IFRS 1 and IAS 27, « Coût d'acquisition d'une participation dans une filiale, une entité contrôlée conjointement ou une entreprise associée ». Ces amendements sont sans incidence pour le Groupe.

-IAS 40 amendée, « Immeubles de placement ». Les immobilisations en cours sur les immeubles de placement ont été transférées sous la rubrique « immeuble de placement » pour un montant de 16 279 935 €. L'exercice 2008 a été retraité pour être présenté selon cette nouvelle règle.

5.2.2 Normes, amendements de normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire en 2009 mais adoptés par l'Union Européenne

- Amendement IFRS 2, « Transactions intra-groupe réglées en trésorerie ».
 - IFRS 3 Révisée, IAS 27, « Regroupements d'entreprises ».
 - Amendements IFRS 1, « Première adoption des normes IFRS ».
 - Amendement IAS 39, « Eléments éligibles à la couverture ».
 - Amendement IAS 32, « Présentation des instruments financiers ».
 - IFRS 12, « Accords de concession de services ».
 - IFRIC 15, « Accords pour la construction d'un bien immobilier ».
 - IFRIC 16, « Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger ».
 - IFRIC 17, « Distributions d'actifs non monétaires aux actionnaires ».
 - IFRIC 18, « Transferts d'actifs des clients ».
 - IFRIC 19, « Extinction des passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres »
- Ces textes n'ont pas été appliqués par anticipation par le groupe.

5.3 Date d'arrêté

Toutes les sociétés consolidées clôturent leurs comptes au 31 décembre.

Les comptes consolidés présentés ici couvrent la période du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2009.

Les états financiers consolidés 2009 ont été établis sous la responsabilité de la gérance qui les a arrêtés par une délibération en date du 18 octobre 2010 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

5.4 Estimations

En vue de l'établissement des états financiers consolidés, le Groupe peut être amené à procéder à des estimations et à retenir des hypothèses qui affectent la valeur des actifs et passifs, des charges et produits, ainsi que les informations données dans les notes annexes.

Déterminées sur la base des informations et estimations connues à la date d'arrêté des comptes, les résultats définitifs peuvent diverger sensiblement de ces estimations, en fonction d'hypothèses ou de situations qui pourraient s'avérer différentes de celles envisagées.

Ces hypothèses concernent notamment les tests de dépréciation d'actifs (cf. note 5.5.1), la reconnaissance des impôts différés (cf. note 11.6.4), ainsi que les provisions pour risques et charges (cf. note 11.5.1).

5.5 Méthodes d'évaluations

5.5.1 Immeubles de placement

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.

Conformément aux améliorations annuelles des IFRS publiées le 22 mai 2008, la partie en cours de construction des immeubles de placement a été englobée dans la rubrique « immeuble de placement ».

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 justes valeurs diminuées des coûts de sortie issues d'expertises externes. Elles sont faites par la société TINSA, expert indépendant, sis 35 avenue des Champs Elysées 75008 PARIS.

Ces évaluations sont basées selon deux méthodes :

-la méthode par le rendement (ou capitalisation des revenus) : Elle consiste à capitaliser un revenu annuel (constaté ou potentiel).

-la méthode dite « de comparaison » consistant à prendre en considération les prix de marché actuels pour des produits similaires.

Des pertes de valeurs sont constatées sur les actifs dès lors qu'un écart existe entre la juste valeur diminuée des coûts de sortie et la valeur nette comptable.

5.5.2 Autres immobilisations corporelles

Le 12 juillet 2007, la société RSIIIC, devenue Foncière R Paris, a transféré son siège social du 7 rue de la Paix 75002 Paris au 2 rue Dupont des Loges et 1 rue Sédillot 75007 Paris. Dans ce cadre, elle a réalisé des agencements et acquis des matériels informatiques et de bureaux, ainsi que du mobilier.

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

-AAI divers	9 à 30 ans
-Matériels bureaux et informatiques	5 ans
-Mobiliers	10 ans

5.5.3 Autres actifs courants

5.5.3.1 Instruments dérivés sur risque taux d'intérêt

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.

Les instruments dérivés utilisés par le Groupe sont éligibles à la comptabilité de couverture. Ainsi, la variation de valeur de la part efficace est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global alors que la part non efficace est comptabilisée dans le résultat de la période.

5.5.3.2 Gages espèces

L'emprunt pour l'acquisition des immeubles sis 66 rue de Rivoli et 5/7 rue du Temple a pour garantie de ses obligations un gage espèce de 500 000 € en principal, qui fait l'objet d'une indemnité calculée au taux EONIA au jour le jour moins 0,30% pendant la période considérée. Au titre du contrat de financement ce gage espèces est restituable à la société des lors que les baux des locaux commerciaux sont renouvelés.

Le gage espèces est classé en « autres actifs courants » (cf. note 11.2).

5.5.4 Créances

Les créances sont enregistrées à la juste valeur à la date de transaction puis, ultérieurement, au coût amorti. Dès lors que les créances impayées présentent un risque de non recouvrement, une provision pour dépréciation est pratiquée au cas par cas.

5.5.5 Trésorerie et équivalents trésorerie

La trésorerie et équivalents trésorerie regroupent les liquidités en comptes bancaires, les sicav monétaires et autres valeurs mobilières. Les valeurs mobilières sont évaluées à leur juste valeur dès leur comptabilisation initiale. Les variations de juste valeur sont comptabilisées en résultat financier.

5.5.6 Provisions pour risques et charges

Des provisions sont comptabilisées si le Groupe a une obligation actuelle (juridique, réglementaire, contractuelle ou implicite) résultant d'événements passés, pour laquelle il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour éteindre l'obligation et dont le montant peut être estimé de manière fiable. Le montant comptabilisé correspond à la meilleure estimation de la ressource qui sera nécessaire pour éteindre l'obligation.

5.5.7 Passifs financiers

Les passifs financiers comprennent les dettes financières porteuses d'intérêts, ainsi que les dépôts de garantie reçus. Les dettes financières sont comptabilisées à leur juste valeur, nettes des frais d'émission connexes qui sont amortis progressivement en charges financières jusqu'à l'échéance, selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

5.5.8 Coûts des emprunts

Conformément au traitement IAS 23, les coûts d'emprunts qui sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif éligible qui exige une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé ou vendu, sont incorporés dans le coût de cet actif. Seuls les coûts d'emprunts directement attribuables à l'acquisition sont incorporés au coût de l'actif.

Ainsi, les frais financiers liés au projet de reconstruction du 144 rue de Rivoli sont incorporés dans le coût de l'immobilisation.

5.5.9 Impôts

Le montant des impôts effectivement dus à la clôture de l'exercice est corrigé des impôts différés. Ces derniers étant calculés selon la méthode du report variable sur les différences temporelles existant entre les valeurs comptables consolidées et les valeurs fiscales. Les impôts différés actifs, y compris ceux se rapportant aux déficits reportables sont constatés dès lors que la probabilité de leur récupération est établie.

Foncière R Paris est soumise au taux d'IS de droit commun.

5.5.10 Engagements en matière de retraite et assimilés

Le groupe ne disposant d'aucun personnel propre, aucun engagement de retraite n'est comptabilisé.

5.5.11 Produits des activités ordinaires

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs iront au groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable. Les critères de reconnaissance spécifique suivants doivent être remplis pour que les produits des activités ordinaires puissent être reconnus :

-Revenus locatifs : les revenus locatifs résultant d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location en cours.

-Conditions spécifiques des baux : les conditions spécifiques des contrats de location en cours sont les franchises, paliers, indemnités d'éviction, droits d'entrée.

Les paliers et franchises sur loyers sont étalés sur la durée ferme du bail.

5.5.12 Actifs (ou groupe d'actifs non courant) détenus en vue de la vente activités abandonnées

En application d'IFRS 5, les actifs ou groupes d'actifs significatifs destinés à être cédés (autres que les cessions courantes) font l'objet d'une présentation sur une ligne distincte du bilan à l'actif et au passif sans retraitement des périodes antérieures et sont évalués au montant le plus faible entre leur valeur nette comptable et leur juste valeur diminuée des coûts de cession.

Les actifs non courants présentés au bilan comme détenus pour la vente ne sont plus amortis à compter de cette présentation.

Un actif sera classé en « actif destiné à être cédé » seulement si la vente est hautement probable dans un horizon maximum d'un an, si l'actif est disponible en vue d'une vente immédiate dans son état actuel et si un plan de vente de l'actif a été engagé par la direction.

Une activité abandonnée est une composante de l'activité du Groupe qui représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte.

Une activité est considérée comme abandonnée quand les critères de classification comme activité destinée à être cédée ont été satisfaits ou lorsque le Groupe a cédé l'activité. Sur l'ensemble des périodes publiées, les activités cédées sont présentées sur une seule ligne du compte de résultat comprenant leur résultat net après impôt jusqu'à la date de cession et le résultat de cession après impôt.

En l'occurrence, IFRS 5 a été appliquée dans les comptes clos au 31 décembre 2008 suite à la cession des immeubles sis 1 bis, 6 et 7 rue Cité Paradis 75 010 PARIS intervenue le 25 septembre 2008.

5.5.13 Méthodes 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.

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

6.1 Faits marquants

Le groupe Foncière R-Paris s'est attaché au cours de l'exercice passé à valoriser son patrimoine actuel.

Sur l'opération en développement dénommée « Rivoli-Roule », portée par la filiale SCI Rivoli-Roule, nous avons obtenu la libération de l'actif de toutes contraintes administratives en mai 2009 après le passage des « fouilles archéologiques ». Toutefois compte tenu, entre autres, de la non pré-commercialisation de la partie commerce de cet actif, le pool bancaire finançant l'opération de développement a bloqué la part du financement permettant de réaliser les travaux de construction (cf point 6.2).

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 lancés avec les locataires des principaux commerces.

6.2 Evènements importants survenus depuis le 31 décembre 2009

Foncière R-Paris obtenait par ordonnance en date du 27 avril 2010 du Président du Tribunal de Commerce de Paris une prorogation du délai de réunion de son assemblée générale annuelle 2010 jusqu'au 29 octobre 2010 au plus tard.

Cette prorogation intervenait dans le cadre de difficultés résultant des engagements financiers de la SCI Rivoli-Roule, principale filiale de Foncière R-Paris, ayant amené Foncière R-Paris à engager 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.

En conséquence, Foncière R-Paris a obtenu, par ordonnance du 21 septembre 2010, la prorogation du délai de réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009, jusqu'au 30 novembre 2010 au plus tard (soit, un mois supplémentaire par rapport à la date initialement envisagée du 29 octobre 2010).

Cette prorogation permettra à Foncière R-Paris de rendre compte à ses actionnaires de l'avancement des négociations en cours lors de ladite Assemblée Générale.

Par ailleurs et compte tenu des difficultés financières rencontrées par la SCI Rivoli-Roule, il est apparu, dans le cadre des négociations menées avec les banques créancières de cette filiale, que toute solution impliquait la cession à bref délai de l'actif détenu par cette dernière, sis notamment 144 rue de Rivoli 75001 Paris (le « 144 Rivoli »).

En conséquence, Foncière R-Paris informe que sa filiale SCI Rivoli-Roule a conclu, le 6 août 2010, une promesse de vente du 144 Rivoli.

Cette promesse de vente fait ressortir un prix TTC d'environ 62,3M€ et est assortie de diverses conditions suspensives usuelles en la matière afférentes, notamment, à l'état de la situation hypothécaire, au transfert du permis de construire, ainsi qu'à l'absence de droit de préemption.

Par ailleurs sur l'opération du 66 rue de Rivoli, les négociations engagées dès 2009 sur le renouvellement des baux commerciaux ont permis d'obtenir dans un accord de gré à gré 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 de l'exercice 2009 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 31 décembre 2009. Le comité des abus de droit a été saisi pour avis le 10 juillet 2010.

6.5 Rémunération des organes de gestion et de direction

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

7 Gestion des risques de marché

-Risque de taux d'intérêt :

Le risque de taux d'intérêt provient des emprunts à moyen terme et à long terme qui font référence à un taux variable. Afin de transformer une partie de la dette à taux variable en dette à taux fixe, une opération de couverture de taux d'intérêts (swap) a été mise en place sur la dette bancaire portée par le SCI Rivoli Roule.

Les situations avant et après couverture sont les suivantes :

31/12/2009 (en milliers d'euros)	A moins d'un an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	Total
Emprunts				
Taux fixes		13 700 000		13 700 000
Taux variables	4 608 000	33 792 000		38 400 000
Total emprunts avant gestion	4 608 000	47 492 000		52 100 000

Instruments financiers dérivés	A moins d'un an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	Total
Emprunts				
Taux fixes				
Taux variables	1269 804	1282 284		2 552 088

-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	A moins d'un an	2 ans	De 2 à 5 ans	A plus de 5 ans	Total
Dettes financières non courantes	70 547 771	70 547 771		1 480 300	46 400 634	23 558 004	70 547 771
Dettes financières courantes	5 408 535	5 408 535	5 408 535				5 408 535
Dettes fournisseurs	173/362	173/362	173/362				173/362
Autres dettes d'exploitation courantes	41680	41680	41680				41680
Instruments dérivés de taux	2 552 088	2 552 088	1 269 804	1 282 284			2 552 088
Total	80 387 446 €	80 387 446 €	8 657 381 €	2 771 677 €	46 499 534 €	23 558 004 €	80 387 446 €

8 Parties liées

Elles concernent :

- Les transactions avec la société Restaura France, en tant que gérant, sont limitées aux facturations de la rémunération de la gérance et de la prestation de services
- Les transactions avec la société FONRESTAURA INTERNACIONAL, une avance de 23 276 719 €, rémunérée au taux Euribor 12 mois + marge 1 % et classée en emprunts participatifs, a été consentie par FONRESTAURA INTERNACIONAL, immatriculé A-64 438 625 sis Calle Gran via, De Les Corts Catalanes ,582 BARCELONE.
- Les transactions avec la société RFI France, une avance de 219 000 €, rémunérée au taux Euribor 12 mois + marge 1 % et classée en compte courant, a été consentie par RFI France, immatriculé B-502 414 022 sis Calle Gran via, De Les Corts Catalanes ,582 BARCELONE
- Les transactions avec la SARL INMOZEL France, un montant de 303 756 € est classé en fournisseur et est dû à la SARL INMOZEL France, immatriculée B-495 091 373 et sis 1 rue Sédillot 75007 PARIS.

9 Périmètre

Société	n° SIREN	% d'intérêts au 31/12/2009	% de contrôle au 31/12/2009	% d'intérêts au 31/12/2008	% de contrôle au 31/12/2008	Méthode de consolidation au 31/12/2009	Méthode de consolidation au 31/12/2008
SAS FONCIERE R PARIS (EX RSBC) 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	445750565	Société mère					
SAS IMMOBILIERE HATTNER 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	401260344	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
SCI UNO DES PARADIS 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	490484615	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
SCI SEIS 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 RVOIX 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

10 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.

11 Commentaires chiffrés du bilan

11.1 Actifs non courants

11.1.1 Tableau de variations des actifs bruts non courants

En milliers d'euros	31/12/2008	Augmentation	Capitalisation des frais financiers	Diminution	Transfert	31/12/2009
Terrains	61 938 710	28 822				61 967 532
Gros ouvrages	4 320 159					4 320 159
Façades, couvertures	1 448 048	24 078			287 903	1 738 029
Install. générales et techniques	2 147 772					2 147 772
Agencements	1 598 882					1 598 882
Immobilisations Corporelles en Cours	275 764	88 128			-287 903	105 989
En cours	8 732 574	2 213 322			997 119	11 943 014
Coût d'emprunts	4 054 816		1 279 424		-997 119	4 336 921
Immeubles de placements (*)	85 014 525	2 364 349	1 279 424			88 658 298
AAI divers	247 411					247 411
Matériel de bureau et informatique	6 176					6 176
Mobilier	50 361					50 361
Autres immobilisations corporelles	303 948					303 948
Gages espèces (**)	535 666	489 110		524 309	-500 467	0
Instruments dérivés s/risqué de tx d'intérêts						
Autres actifs financiers non courant	535 666	489 110		524 309	-500 467	0
Total général	85 854 139	2 853 459	1 279 424	524 309	-500 467	88 962 246

(*) L'application de la norme IAS 40 révisée sur l'exercice aboutit à reclasser en rubrique « immeubles de placements » les terrains et immobilisations en cours pour un montant total de 50 975 057 € (respectivement 34 695 122 € et 16 279 935 €).

(**) Les conditions de restitution du Gage espèces seront remplies courant 2010. De ce fait, il est transféré en actif courant.

Sur la base d'expertises externes faites en date du 1^{er} février 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 19 667 269 € au 31/12/09.

-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 73 518 204 € au 31/12/09.

La valeur d'expertise des terrains et immeuble étant supérieure à la valeur comptable, aucune perte de valeur n'est enregistrée.

On notera que la valeur d'expertise au 1^{er} février 2010 en l'état futur de l'opération Riyoli-Roule ressort à 116 078 573 €.

Evénements importants survenus depuis le 31/12/2009 :

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 une valeur HT de 55M€). Dans les comptes consolidés, cette ensemble immobilier est comptabilisée pour une valeur brute de 71,1 M€ et amorti pour 0,5 M€, soit une VNC de 70,6 M€. Cela impliquera une perte de valeur de l'ordre de 15,6 M€ qui sera constatée dans les comptes consolidés 2010.

11.1.2 Tableau de variation des amortissements

En milliers d'euros	31/12/2008	Augmentation	Diminution	31/12/2009
<i>Gros œuvres</i>	119 046	60 212		179 258
<i>Façades, couvertures</i>	71 428	51 187		122 615
<i>Install. générales et techniques</i>	200 322	119 544		319 866
<i>Agencements</i>	198 352	106 420		304 772
Immeubles de placements	589 148	337 364		926 512
<i>AAI divers</i>	19 053	18 193		37 246
<i>Matériel de bureau et informatique</i>	1 367	1 233		2 600
<i>Mobilier</i>	5 266	5 028		10 294
Autres immobilisations corporelles	25 686	24 455		50 141
Total général	614 834	361 818		976 652

11.2 Actifs courants

Libellé	Valeur brute 31/12/2009	Dépréciations 31/12/2009	Valeur nette 31/12/2009	Valeur brute 31/12/2008	Dépréciations 31/12/2008	Valeur nette 31/12/2008
Créances locataires	274 208 €	82 800 €	191 348 €	193 103 €	50 815 €	142 287 €
Créances clients et comptes rattachés	274 208 €	82 800 €	191 348 €	193 103 €	50 815 €	142 287 €
Etat et collectivités	199 439 €	- €	199 439 €	477 883 €	- €	477 883 €
Aima gestion	12 176 €	- €	12 176 €	- €	- €	- €
Intts dérivés s/ risque de tx interêts	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Avoir à recevoir	480 605 €	- €	480 605 €	36 971 €	- €	36 971 €
Autres créances	7 900 €	- €	7 900 €	46 163 €	- €	46 163 €
Franchises de loyer	27 045 €	- €	27 045 €	10 554 €	- €	10 554 €
Gages Espèces	500 467 €	- €	500 467 €	- €	- €	- €
Autres actifs courants	1 226 730 €	- €	1 226 730 €	573 571 €	- €	573 571 €
Total	1 500 938 €	82 800 €	1 418 078 €	766 674 €	50 815 €	715 859 €

Balance des retards de paiements des créances clients

	Créances clients non échues	Moins 1 mois	1 à 6 mois	6 à 12 mois	Plus de 12 mois	Total
Retards de paiements	161 551	15 588	53 112	18 876	25 081	274 208

11.3 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 31 décembre 2009, le poste Trésorerie et équivalent de trésorerie figurant à l'actif pour un montant de 16 856 € se compose d'un compte bancaire positif.

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

Il est à noter que dans les passifs financiers figure un découvert bancaire pour un montant de 5 614 €.

11.4 Capital social

Libellés	Capital actions				Capital parts commandées				Prime d'émission
	Nombre d'actions	Valeur nominale	capital en numéraire	Primes d'émission	Nombre d'actions	Valeur nominale	capital en numéraire	Capital en numéraire total	
Au 31 décembre 2005	82 677	20	1 663 540		2	5 000	10 000	1 663 540	
AG 29/12/06 - Incorporation de réserves	82 677	95	7 854 315					7 854 315	
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 31 décembre 2009	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.

11.5 Passifs

11.5.1 Provisions pour risques et charges

Libellé	31/12/2008	Augmentation	Diminution	31/12/2009
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.

11.5.2 Passifs financiers

11.5.2.1 Ventilation courant, non courant et variation des postes

Libellés	31/12/2009		31/12/2008	
	Non courants	Courants	Non courants	Courants
Emprunts auprès des étab. de crédit	46 988 867	4 608 000	51 440 616	
Interêts courus s/ emprunt aux Ets de crédit		575 921		600 513
Emprunts participatifs FRI (*)	23 276 720			
Interêts courus s/ emprunts participatifs	75 408			
Comptes courants bancaires		5 554		5 574
Interêts courus bancaires		80		209
Dépôt de garantie	206 776		193 335	
C/C RFI France		219 000		
C/C Ameland investments			900 000	
C/C Restaura France			15 513 000	
C/C Uxmal construmat SL			1 451 675	
Interêts sur comptes courants		714	527 741	
Instruments dérivés s/risque de tx intérêts	1 282 284	1 269 804	1 217 706	463 208
Total	71 830 055	6 679 053	71 244 073	1 069 504

Libellé	31/12/2008	Augmentations	Remboursements	Reclassement	Application du	
					TIE(“)	31/12/2009
Emprunts bancaires	51 440 616				156 251	51 596 867
Interêts courus s/ emprunt aux Ets de crédit	600 513	575 921	600 513			575 921
Comptes courants bancaires et intérêts courus	5 574	5 614	5 574			5 614
Emprunts auprès des étab. de crédit	52 046 702	581 535	606 087		156 251	52 178 402
Emprunts participatifs FRI		1 341 625		21 935 094		23 276 719
Interêts courus s/ emprunts participatifs		75 408				75 408
Emprunts participatifs		1 417 033		21 935 094		23 352 128
Dépôt de garantie	193 335	16 643	3 202			206 777
C/C RFI France		219 000				219 000
C/C société mère Restaura SL		550 000		-550 000		
C/C Ameland investments	900 000	1 720 000	265 000	-2 355 000		
C/C Restaura France	15 513 000	742 617	25 000	-16 230 617		
C/C Uxmal construmat SL	1 451 675			-1 451 675		0
Interêts sur comptes courants	527 741	820 774		-1 347 802		713
Instruments dérivés s/risque de tx intérêts	1 680 914	2 552 088	1 680 914			2 552 088
Total	72 313 577	8 619 691	2 580 203	0	156 251	78 509 108

(*) Cette dette, en vertu de l'accord signé en date du 11 novembre 2009 à Barcelone (Espagne) entre FONRESTAURA INTERNACIONAL ET RESTAURA SL ne fait l'objet et ne doit faire l'objet d'aucune garantie sur les actifs de la Foncière R Paris. Elle n'est pas exigible mais uniquement remboursable après la réalisation de l'ensemble des actifs immobiliers détenus par Foncière R Paris directement ou via ses filiales, dans la limite de la trésorerie disponible résultant des dites cessions et au plus tard à la date de liquidation.

(**) TIE : Taux d'intérêt effectif

Tous les emprunts et les dettes sont souscrits en euros.

Suite à l'acquisition d'un ensemble d'immeubles à usages mixtes (habitations, bureaux et commerces), situé 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, un emprunt à taux variable a été souscrit. Ce dernier a fait l'objet d'une couverture de risque de taux.

La valeur de marché du contrat de swap transmis par notre banque, s'élève à 2 552 089 € en notre défaveur, dont 1 269 804 à moins d'un an.

-Le 14 janvier 2009, la société RESTAURA SL (société mère) a consenti à une filiale de Foncière R Paris (SCI RIVOLI-ROULE) un prêt d'un montant principal de 550 000€ portant intérêts au taux fiscalement déductible. Ce prêt a été soldé en totalité par la cession de créances du 11/11/09 avec FONRESTAURA INTERNACIONAL.

Le 1^{er} octobre 2008, la société AMELAND INVESTMENTS a consenti à une filiale de Foncière R Paris (SCI RIVOLI-ROULE) un prêt d'un montant en principal de 2 000 000 € portant intérêts sur la base du taux EURIBOR 12 MOIS plus une marge de 2%. Ce prêt a été soldé en totalité par la cession de créances du 11/11/09 avec FONRESTAURA INTERNACIONAL.

Le 16 mars 2009, la société AMELAND INVESTMENTS a consenti à Foncière R Paris un prêt d'un montant en principal de 2 000 000 € portant intérêts sur la base du taux EURIBOR 12 MOIS plus une marge de 2%. Ce prêt a été soldé en totalité par la cession de créances du 11/11/09 avec FONRESTAURA INTERNACIONAL.

Le 11 novembre 2009, la société FONRESTAURA INTERNACIONAL a racheté toutes les créances susvisées de Foncière R Paris et de la SCI Rivoli Roule vis-à-vis des autres sociétés. Les conditions de reprises des prêts sont identiques aux prêts initiaux.

-Le 1 octobre 2009, la société RFI France a consenti à Foncière R Paris un prêt d'un montant en principal de 400 000 € portant intérêts sur la base du taux EURIBOR 12 MOIS plus une marge de 1%.

Le 1 octobre 2009, la société FONRESTAURA INTERNACIONAL a consenti à une filiale de Foncière R Paris (SCI RIVOLI-ROULE) un prêt d'un montant en principal de 775 041 € portant intérêts sur la base du taux EURIBOR 12 MOIS plus une marge de 1%.

Le 1 octobre 2009, la société FONRESTAURA INTERNACIONAL a consenti à Foncière R Paris un prêt d'un montant en principal de 207 584 € portant intérêts sur la base du taux EURIBOR 12 MOIS plus une marge de 1%.

Le 1 novembre 2009, la société FONRESTAURA INTERNACIONAL a consenti à Foncière R Paris un prêt d'un montant en principal de 230 000 € portant intérêts sur la base du taux EURIBOR 12 MOIS plus une marge de 1%.

Le 1 décembre 2009, la société FONRESTAURA INTERNACIONAL a consenti à Foncière R Paris un prêt d'un montant en principal de 129 000 € portant intérêts sur la base du taux EURIBOR 12 MOIS plus une marge de 1%.

Cette restructuration des financements intragroupes s'inscrit dans la politique de réorganisation de l'ensemble des financements du Groupe, politique qui vise la simplification de celui-ci.

11.5.2.2 Termes et échéanciers des remboursements des emprunts auprès des Etablissements de crédits

Libellé	Taux d'intérêt nominal	Valeur au 31/12/08	2009	2010	2011	2012	2013
Calyon	3,055%	10 700 000 €			10 700 000 €		
BVA	5,000%	38 400 000 €	4 600 000 €	1 500 000 €	1 445 000 €	30 941 000 €	
total (journaux empruntés)		575 921 €	575 921 €				
Cronos (journaux empruntés et intérêts capés)		€	€				
Emprunts auprès des Ets de Crédit		52 675 921 €	5 163 921 €	1 500 000 €	10 145 000 €	30 941 000 €	- €
Frais d'émission nets amortis au T10		300 000 €					
Valeur au bilan des emprunts aux ETS de crédit		52 975 921 €					
Libellé	Taux d'intérêt nominal	Valeur au 31/12/08	2009	2010	2011	2012	2013
Emprunt participatif (EP)	2,246%	23 276 700 €					23 276 700 €
Intérêts courus et emprunts participatifs		75 400 €					75 400 €
OTC RPI France	2,246%	2 000 000 €	250 000 €				
total (journaux empruntés et intérêts capés)		75 400 €	250 000 €				

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

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

11.5.2.3 Instruments financiers

Couverture de taux

L'emprunt souscrit auprès de la BBVA pour financer l'ensemble immobilier Rivoli-Roule 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 31 décembre 2009 est de 2 552 K€ en défaveur du Groupe. Sur l'exercice la variation de la juste valeur est une charge de 871 174 € comptabilisée au compte de résultat global.

(en euros)	Juste valeur	Flux de trésorerie attendus			
		A moins d'un an	2 ans	De 3 à 5 ans	A plus de 5 ans
Swap taux variable/taux fixe	2 552 068	1269 604	786 780	495 504	
Total dérivés de taux	2 552 068 €	1269 604 €	786 780 €	495 504 €	- €

11.5.2.4 Frais d'emprunt

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

11.5.2.5 Fournisseurs et autres passifs courants

Libellé	31/12/2009	31/12/2008
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 734 240 €	1 452 659 €
Dettes sur immobilisations	3 122 €	3 122 €
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 737 362 €	1 455 781 €
Dettes fiscales et sociales	69 438 €	152 263 €
Autres dettes	72 252 €	24 494 €
Autres passifs courants	141 690 €	176 757 €
Total	1 879 052 €	1 632 538 €

11.6 Résultat consolidé

11.6.1 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 96 214 €.

11.6.2 Charges d'exploitation

Libellé	31/12/2009	31/12/2008
Locations	140 551 €	149 492 €
Charges de copropriété (**)	410 025 €	465 569 €
Entretiens et réparations	- €	- €
Rémunération de gérant	167 835 €	237 739 €
Honoraires juridiques et avocats	336 202 €	447 501 €
Honoraires de tenue et contrôle des comptes	84 197 €	217 205 €
Honoraires expertises	12 888 €	41 755 €
Impôts, taxes et versements assimilés	182 513 €	207 004 €
DAP	361 818 €	335 123 €
Jetons de présence	- €	- €
Autres frais	189 400 €	142 326 €
Total	1 885 427 €	2 249 714 €

(**)Le montant des charges locatives refacturés aux locataires s'élève à 96 214 €. Le montant des charges locatives non refacturés s'élève quant à lui à 313 811 €.

11.6.3 Résultat financier

Libellé	31/12/2009	31/12/2008
Intérêts sur comptes courants	423 390	533 143
Intérêts sur emprunt	1 543 118	1 522 631
Intérêts bancaires	482	1 780
Intérêts retard	49 554	5 085
Charges financières	2 016 544	2 062 639
Produits sur comptes courants	411 337	421 405
Revenus de VMP	0	2 027
Produits des comptes à terme	1 884	4 351
Produits de compte courant bancaire	32	17 150
Produits financiers	413 253	444 933
Total	1 603 290	1 617 706

11.6.4 Impôts

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

Impôts différés

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
Impôts différés actifs sur différences temporelles	708	432
Impôts différés actifs sur déficits fiscaux	2 548	1 883
Impôts différés actifs maximum	3 256	2 315
Dont impôts différés comptabilisés	0	0
Dont impôts différés non comptabilisés	3 256	2 315

Preuve d'impôt

En milliers d'euros	31/12/2009
Résultat avant impôt	(2 125)
Taux d'imposition normal applicable en France (%)	33,33%
(Charge) produit d'impôt théorique	708
Incidence des :	
- Différences permanentes	(18)
- Effet de la non reconnaissance d'impôts différés actifs sur les déficits fiscaux reportables et les autres différences temporelles déductibles	(691)
- 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%

11.6.5 Résultat des activités abandonnées

Libellé	31/12/2009	31/12/2008
Chiffres d'affaires nets	- €	1 281 411 €
Résultat opérationnel (*)	- 110 793 €	723 361 €
Résultat financier	- €	989 825 €
Prix cession net des frais	- €	23 500 000 €
Valeur nette des actifs cédés	- €	24 290 317 €
Impôts sur les sociétés	- €	- €
Résultat des activités abandonnées	- 110 793 €	- 1 036 782 €

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

11.6.6 Instruments financiers inscrits au bilan

AU 31 décembre 2009 (en milliers d'euros)	Valeur comptable	Juste valeur	Juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Actifs détenus jusqu'à échéance	Prêts et créances	Dettes au coût amorti	Instruments dérivés
Autres actifs courants et non courants	1 227	1 227				1 227		
Clients et comptes rattachés	191	191				191		
Tresorerie et équivalents de trésorerie	17	17	17					
Total actifs financiers	1 435	1 435	17	0	0	1 418	0	0
Passifs financiers courants et non courants	78 509	78 509					75 957	2 552
Fournisseurs et comptes rattachés	1 737	1 737					1 737	
Autres passifs courants et non courants	142	142					142	
Total passifs financiers	80 388	80 388	0	0	0	0	77 836	2 552

12 Engagements donnés hors bilan

- Les engagements donnés à la banque CALYON 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 ;
- - L'affectation en gage-espèces au profit des banques, en garantie de ses obligations garanties, d'une somme de 500 000 € en principal, qui sera versée sur un compte dans les livres de l'agent, au plus tard le 29 décembre 2006.

- 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 €

13 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.

14 Résultat par action

Au 31 décembre 2009, la perte nette consolidée s'élève à 2 124 748€.

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 12,75 € et le résultat par action part du Groupe, de base et dilué ressort négatif de 13,45 €.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, le présent rapport financier annuel sera mis à la disposition du public, et notamment mis en ligne sur le site Internet de la Société (<http://www.fonciere-r-paris.com>) et déposé simultanément auprès de l'Autorité des marchés financiers.

Contact :

Katia Wegerak

Foncière R-Paris

2, rue Dupont des Loges et 1, rue Sédillot

75007 Paris

Tél. 01 42 44 24 54