

**FONCIERE R-PARIS**

Société en commandite par actions

Au capital de 15 003 160 euros

Siège social : 2 rue du Dupont des Loges et 1 rue Sédillot, 75007 Paris  
445 750 565 R.C.S. Paris

**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2010**

*(établi conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2-III du Code monétaire et financier  
et 222-4 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers)*

## SOMMAIRE

Conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier et 222-4 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 semestriel au 30 juin 2010 ;
2. Rapport semestriel d'activité de Foncière R-Paris au 30 juin 2010 établi conformément aux dispositions de l'article 222-6 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers ;
3. Comptes semestriels consolidés de Foncière R-Paris au 30 juin 2010 ;
4. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes semestriels consolidés de Foncière R-Paris au 30 juin 2010.

**1. ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2010**

*« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de Foncière R-Paris et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »*



**La Gérance**

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

**2. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE DE FONCIERE R-PARIS AU 30 JUIN 2010  
ETABLI CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 222-6 DU  
REGLEMENT GENERAL DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**

**I- COMPTES CONSOLIDES AU TITRE DU PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE  
OUVERT LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2010**

**1. Principes et méthodes comptables**

Ces comptes sont établis conformément aux principes et méthodes définis par le référentiel international IFRS : International Financial Reporting Standards tel qu'adoptés par l'Union Européenne au 30 juin 2010.

**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 30 juin 2010, 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 30 juin 2010**

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

- des actifs non courants pour .....17 473 240 euros  
contre 87 985 595 euros au 31 décembre 2009 ;
- dont des immeubles de placements pour .....17 231 696 euros  
contre 87 731 787 euros au 31 décembre 2009 ;
- des actifs courants pour .....55 075 971 euros  
contre 1 434 933 euros au 31 décembre 2009.

Au passif du bilan figurent notamment :

- des capitaux propres pour.....(9 197 072) euros  
contre 8 975 633 euros au 31 décembre 2009 ;
- des provisions pour risques pour .....56 735 euros  
(montant identique au 31 décembre 2009) ;
- des passifs financiers non courants pour.....24 567 918 euros  
contre 71 830 055 euros au 31 décembre 2009 ;
- des passifs courants pour.....57 121 628 euros  
contre 8 558 105 euros au 31 décembre 2009 ;

Au 30 juin 2010, le total du bilan consolidé du Groupe Foncière R-Paris s'élevait à 72 549 211 euros contre 89 420 528 euros au 31 décembre 2009.

#### **5. Résultat consolidé au 30 juin 2010**

Au titre du premier semestre de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2010, les produits opérationnels s'élèvent à 1 288 993 euros contre 720 026 euros au 30 juin 2009 et sont principalement constitués par la production vendue (loyers et provisions pour charges refacturées).

Au titre du premier semestre de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2010, les charges opérationnelles s'élèvent à (18 200 023) euros contre (937 738) euros au 30 juin 2009 et sont notamment constituées par :

- autres achats et charges externes à hauteur de .....(522 773) euros  
contre (758 223) euros au 30 juin 2009 ;
- impôts, taxes et versements assimilés à hauteur de .....(25 654) euros  
contre (1 189) euros au 30 juin 2009 ;
- dotations aux amortissements et dépréciation sur immobilisations.....(17 651 592) euros  
contre (178 325) euros au 30 juin 2009.

Au titre du premier semestre de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2010, le résultat opérationnel ressort donc à (16 911 030) euros contre (217 712) euros au 30 juin 2009.

Au titre du premier semestre de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2010, le résultat financier est de (3 813 744) euros contre (850 626) euros au 30 juin 2009.

Compte tenu des éléments ci-dessus, le résultat net du premier semestre de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2010 fait apparaître une perte de (20 724 794) euros contre une perte de (1 109 993) euros au titre du premier semestre de l'exercice précédent.

## 6. Résultat par action

Au titre du premier semestre de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2010, le résultat par action s'élève à (131,23) euros contre (7,03) euros au titre du premier semestre de l'exercice précédent.

## 7. Actif net réévalué

Au titre du premier semestre de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2010, l'actif net réévalué s'élève à (6 656 220) euros au 30 juin 2010 contre 12 611 427 euros au 31 décembre 2009 ; l'actif net réévalué par action s'élevant à (42,15) euros au 30 juin 2010 contre 79,86 euros au 31 décembre 2009.

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%.

	30/06/2010	31/12/2009
Capitaux Propres Consolidés	(9 197 072)	8 975 633
Plus value et moins value latente immeubles de placement	2 540 852	3 635 794
<b>ANR</b>	<b>(6 656 220)</b>	<b>12 611 427</b>
<b>ANR / action</b>	<b>(42,15)</b>	<b>79,86</b>

L'actif net réévalué du 30 juin 2010 tient compte de l'incidence de la promesse de vente de l'ensemble immobilier situé au 144, rue de Rivoli, signée le 6 août 2010, pour un prix de vente TTC de 62,3 M€.

Dans les comptes consolidés, cet ensemble immobilier est comptabilisé pour une valeur brute de 72,3 M€ et amorti pour -0,6 M€, soit une valeur nette comptable de 71,7 M€. Cela induit une perte de valeur de l'ordre de 17,4 M€ (frais de cession inclus) qui a été constatée dans les comptes consolidés au 30 juin 2010 sous la forme d'une dépréciation sur immobilisations, d'où un montant de capitaux propres consolidés négatif à cette date.

## II- CHIFFRES D'AFFAIRES DU PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE OUVERT LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2010

(en euros)	Exercice social 2010 – 1 <sup>er</sup> semestre	Exercice social 2009 – 1 <sup>er</sup> semestre
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE</b>		
Dont :		
Activité logement	442 468,14	447 414,49
Activité tertiaire	507 275,40	268 952,02

<i>Prestations de services</i>	-	-
<i>Autre activité</i>	-	-
<b>Total du chiffre d'affaires consolidé du premier semestre (montant total hors taxes)</b>	<b>949 743,54</b>	<b>716 366,51</b>
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES SOCIAL</b>		
Dont :		
<i>Activité logement</i>	163 176,17	151 546,40
<i>Activité tertiaire</i>	463 277,91	225 396,26
<i>Prestations de services</i>	-	-
<i>Autre activité</i>	-	-
<b>Total du chiffre d'affaires social du premier semestre (montant total hors taxes)</b>	<b>626 454,08</b>	<b>376 942,66</b>

Le chiffre d'affaires consolidé au titre du premier semestre de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2010 s'élève à 949 744 euros (montant total hors taxes) contre 716 367 euros (montant total hors taxes) au titre du premier semestre de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Le chiffre d'affaires social au titre du premier semestre de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2010 s'élève à 626 454 euros (montant total hors taxes) contre 376 942,66 euros (montant total hors taxes) au titre du premier semestre de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Le taux d'occupation du patrimoine immobilier de Foncière R-Paris se situe à 91 % pour les immeubles 66, rue de Rivoli, 1-3-5 rue du Temple. Le taux d'occupation du patrimoine immobilier de Rivoli Roule se situe à 23 % pour les immeubles 140 et 144, rue de Rivoli, 5-7-9-11 rue du Roule, 44 et 46 rue de l'Arbre Sec. Ce chiffre s'explique par le fait que Foncière R-Paris poursuit une stratégie de non remplacement des locataires sur le site d'exécution du programme de travaux neufs.

En outre Foncière R-Paris engage systématiquement sur ses actifs immobiliers, et plus particulièrement sur celui du 66 rue de Rivoli, une négociation sur les valeurs locatives avec ses locataires lors du renouvellement de leurs baux. Ces négociations locatives ont pour but de fixer les valeurs locatives au prix du marché immobilier et commercial actuel.

### **III- EVENEMENTS SURVENUS AU COURS DU PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE OUVERT LE 1<sup>er</sup> JANVIER 2010**

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.

Le Groupe Foncière R-Paris s'est attaché lors du premier semestre 2010 à maintenir et valoriser son patrimoine actuel.

Il est 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 m<sup>2</sup> 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 ainsi qu'au cours du premier semestre 2010. 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 du premier semestre 2010 le développement de cet ensemble immobilier comme elle l'envisageait (voir la section IV ci-dessous « *Evénements survenus depuis le 30 juin 2010* »).

#### **IV- EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2010 ET PERSPECTIVES D'AVENIR**

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.

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.

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.



Par ailleurs, 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 de l'Emprunt SCI RR 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.

Par la suite, le pool bancaire a notifié à la SCI Rivoli-Roule l'exigibilité anticipée de l'ensemble des sommes dues par la SCI Rivoli-Roule au titre de l'Emprunt SCI RR, soit un montant en principal de 38,4 millions d'euros, sans pour autant engager, à ce jour, de mesures d'exécution (à l'exception de ce qui est indiqué ci-dessus concernant l'une des banques du pool).

Conformément à ce qui est indiqué ci-dessus, la SCI Rivoli-Roule poursuit actuellement ses discussions avec l'ensemble des banques du pool bancaire.

En tout état de cause, 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<sup>ème</sup> trimestre 2007 (voir section V ci-dessous – 1.1.7 « *Risques juridiques* »), le Comité des abus des droits a été saisi, pour avis, le 10 juillet 2010. Par courrier en date du 16 décembre 2010, la Direction Générale des Finances Publiques a informé la Société de l'abandon de la procédure de contrôle fiscal, donnant ainsi raison à la démarche entreprise par la Société.

La cession du 144 rue de Rivoli devrait permettre à la Société d'envisager, dans une logique de prudence, de nouveaux investissements en se concentrant notamment sur des actifs moins importants offrant toutefois des rentabilités d'un certain niveau. Des discussions sont actuellement en cours avec les principaux associés de la Société, en leur qualité d'apporteur de fonds, afin d'orienter l'activité de la Société vers des investissements plus récurrents. Toutefois, compte tenu de la raréfaction des modes de financement sur les opérations d'acquisitions dites « à risque », la Société devrait s'orienter, dans les prochaines années, vers des actifs offrant une rentabilité immédiate. La stratégie d'investissement de la Société dans les prochaines années est en cours d'élaboration.

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 sur un autre bail commercial qui devrait se conclure sur des niveaux d'augmentation locative similaire.

## **V- DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET DES PRINCIPALES INCERTITUDES POUR LE SEMESTRE A VENIR**

### **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%.

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 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. 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 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*

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 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.

Exerçant une activité de marchand de biens, les sociétés du groupe Restaura (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 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 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. 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 au détriment des actifs immobiliers détenus par le Groupe Foncière R-Paris.

Les autres sociétés du groupe Restaura, 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 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 en matière immobilière.

Par conséquent, un changement de contrôle de Foncière R-Paris pourrait entraîner une perte de l'expérience du groupe Restaura 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.

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 la section IV ci-dessus « *Evénements survenus depuis le 30 juin 2010* »).

#### **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 4<sup>ème</sup> 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 30 juin 2010. Il est précisé que le Comité des abus des droits a été saisi de l'affaire pour avis le 10 juillet 2010 et que par courrier en date du 16 décembre 2010, la Direction Générale des Finances Publiques a informé la Société de l'abandon du réhaussement en matière d'impôt sur les sociétés (voir également la section IV ci-dessus « *Evénements survenus depuis le 30 juin 2010* »).

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.

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 deux fois par an à l'évaluation de son patrimoine immobilier par un expert immobilier.

Le contexte économique actuel a eu 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 13 850 K€ au 30 juin 2010 contre 52 676 K€ au 31 décembre 2009, soit 19 % 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*	619 465	24 567 918	0
Emprunt bancaire classé comme déteu en vue de la vente	38 400 000	0	0
Actifs financiers**	224 356	0	0
Position nette avant gestion	395 109	24 567 918	0
Hors bilan	0	0	0
Position nette après gestion	395 109	24 567 918	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 référence 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 du semestre écoulé, 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 du semestre écoulé, la Société n'a détenu aucune participation dans une société cotée et n'a donc pas été exposée au risque sur actions.

### VI- PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Au cours du premier semestre de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2010, aucune transaction significative autre que celles liées à l'activité courante de la Société n'est intervenue avec les parties liées.





---

# Comptes consolidés

---

GROUPE FONCIERE R PARIS

30/06/2010

1 rue Sédillot et 2 rue Dupont des Loges

# SOMMAIRE

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

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

## 1 Etat consolidé de la situation financière

Actif (en euros)	30/06/2010 6 mois	31/12/2009 12 mois	Notes
GoodWill			
Immobilisations incorporelles nettes			
Immeubles de placement	17 231 696	87 731 787	10.1
Autres immobilisations corporelles	241 544	253 808	10.1
Immobilisations en cours			
Autres actifs financiers non courants			11.1
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>17 473 240</b>	<b>87 985 595</b>	
Clients et comptes rattachés	193 683	191 348	10.2
Autres actifs courants	389 985	1 226 729	10.2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	224 356	16 856	10.3
Actifs classés comme détenus en vue de la vente	54 267 967		5.3
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>55 075 971</b>	<b>1 434 933</b>	
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>72 549 211</b>	<b>89 420 528</b>	

Passif (en euros)	30/06/2010 6 mois	31/12/2009 12 mois	Notes
Capital social	15 013 160	15 013 160	10.4
Primes d'émission	3 764 930	3 764 930	10.4
Autres réserves	-7 250 368	-7 677 709	
Résultat de la période	-20 724 794	-2 124 748	
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>-9 197 072</b>	<b>8 975 633</b>	
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>-9 197 072</b>	<b>8 975 633</b>	
Provisions	56735	56735	10.5.1
Passifs financiers non courants	24 567 918	71 830 055	10.5.2
<b>Passifs non courants</b>	<b>24 624 653</b>	<b>71 886 790</b>	
Passifs financiers courants	619 465	6 679 053	10.5.2
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 082 067	1 737 362	10.5.2.4
Autres passifs courants	177 785	141 690	10.5.2
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	55 242 311		5.3
<b>Passifs courants</b>	<b>57 121 628</b>	<b>8 558 105</b>	
<b>Total Passif</b>	<b>72 549 211</b>	<b>89 420 528</b>	

## 2 Compte de résultat consolidé et résultat global

En euros	30/06/2010 6 mois	30/06/2009 6 mois	Note
Chiffres d'affaires nets	949 744	716 367	10.6.1
Produits d'exploitation	339 249	3 659	
Production stockée			
Reprises sur amortissements et provisions		3 658	
Autres produits opérationnels	-2	1	
Autres produits opérationnels non courant	339 251		10.6.1
PRODUITS OPERATIONNELS	1 288 993	720 026	
Charges d'exploitation	-548 431	-759 413	10.6.2
Achats de marchandises			
Variations des stocks de marchandises			
Autres achats et charges externes	-522 773	-758 223	
Impôts, taxes et versements assimilés	-25 654	-1 189	
Charges de personnel			
Autres charges opérationnelles	-4	-1	
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations	-17 651 592	-178 325	
DAP sur immobilisations	-250 591	-172 256	
DAP sur actifs circulants		-6 069	
Dépréciations des immobilisations	-17 401 001		
CHARGES OPERATIONNELS	-18 200 023	-937 738	
RESULTAT OPERATIONNEL	-16 911 030	-217 712	
Produits financiers	197 624	189 105	
Charges financières	-4 011 368	-1 039 731	
RESULTAT FINANCIER	-3 813 744	-850 626	10.6.3
RESULTAT AVANT IMPOT	-20 724 774	-1 068 338	
Impôts courants			10.6.4
Impôts différés			10.6.4
RESULTAT DES ACTIVITES POURSUIVIES	-20 724 774	-1 068 338	
RESULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES	-20	-41 653	10.6.5
RESULTAT NET	-20 724 794	-1 109 993	13
Part des minoritaires			
Part du groupe	-20 724 794	-1 109 993	
Résultat net part du groupe des activités poursuivies par actions			13
- résultat de base par action	-131,23	-6,76	
- résultat dilué par action	-131,23	-6,76	
Résultat net des activités abandonnées par actions			
- résultat de base par action	0,00	-0,26	
- résultat dilué par action	0,00	-0,26	
Résultat net part du groupe par actions			
- résultat de base par action	-131,23	-7,03	
- résultat dilué par action	-131,23	-7,03	

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

### 3 Etat des flux de trésorerie

En euros	30/06/2010 6 mois	30/06/2009 6 mois
Résultat net consolidé	-20 724 794	-1 109 991
Plus value de cession		
Amortissements et provisions	17 819 240	172 000
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et charge d'impôt	-2 905 554	-937 991
Charge d'intérêts	1 057 285	1 029 000
Charge d'impôts		
Flux de trésorerie avant variation du besoin de fonds de roulement, charge d'intérêt et impôt	-1 848 269	91 009
Impôts payés		
Variation du BFR lié à l'activité	3 784 328	396 000
Flux affectés aux activités abandonnées		26 000
Flux net de trésorerie généré par l'activité	1 936 059	513 009
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	-1 132 747	-2 158 000
Remboursement d'immobilisations financières et prêts		
Flux affectés aux activités abandonnées		
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-1 132 747	-2 158 000
Variation des autres Fonds propres		
Emprunts	392 339	2 426 000
Remboursements d'emprunts		-290 000
Dépôts de garantie locaux		2 000
Intérêts payés	-1 483 150	-96 000
Flux affectés aux activités abandonnées		-394 000
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	-590 261	1 648 000
Variation de trésorerie nette	213 054	3 007

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

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

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

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



## 4 Variation des capitaux propres consolidés

En euros	Capital	Primes d'émission	Réserves non distribuées	Réserves couvertures de taux	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
Situation à la clôture 31/12/2008	15 013 160	3 764 930	<5 125 622>	<1 680 913>	-	11 971 555
Résultat de l'exercice	-	-	<1 109 993>			<1 109 993>
Autres éléments du résultat global				<712 920>		<712 920>
Résultat global	-	-	<1 109 993>	<712 920>	-	<1 822 913>
Situation à la clôture 30/06/2009	15 013 160	3 764 930	<6 235 615>	<2 393 833>	-	10 148 641
Situation à la clôture 31/12/2009	15 013 160	3 764 930	<7 250 370>	<2 662 087>	-	8 975 633
Résultat de l'exercice	-	-	<20 724 794>	2 552 088		<20 724 794>
Autres éléments du résultat global				2 552 088		2 552 088
Résultat global	-	-	<20 724 794>	2 662 088	-	<18 172 706>
Situation à la clôture 30/06/2010	15 013 160	3 764 930	<27 975 164>	1	-	<9 197 072>

## 5 Principes comptables

---

### 5.1 Conformité avec la norme IAS 34

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

### 5.2 Saisonnalité

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

### 5.3 Application IFRS 5

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

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

*Evénements importants survenus depuis le 30 juin 2010 :*

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

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

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

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

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

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

#### 5.4 Règles et méthodes comptables

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

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

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

[http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm#adopted-commission](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm#adopted-commission)

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

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

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

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

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

(1) : adopté par l'Union Européenne

(2) : Non adopté par l'Union Européenne

## 5.5 Date d'arrêté

Toutes les sociétés consolidées clôturent leurs comptes au 31 décembre.

Les comptes consolidés présentés ici couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 30 juin 2010.

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

## 5.6 Estimations

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

### 5.6.1 Immeubles de placements

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces évaluations sont basées selon trois méthodes :

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

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

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

#### **5.6.2 Instruments financiers de couverture**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5.7 Méthode de consolidation**

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

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



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

---

### 6.1 Faits marquants

Le groupe Foncière R-Paris s'est attaché lors du 1<sup>er</sup> semestre 2010 en cours à maintenir et valoriser son patrimoine actuel.

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

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

### 6.2 Evènements importants survenus depuis le 30 juin 2010

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **6.3 Continuité de l'exploitation**

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

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

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

### **6.4 Fiscal**

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



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

### ***6.5 Rémunération des organes de gestion et de direction***

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

## 7 Gestion des risques

### -Risque de taux d'intérêt :

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

### -Risque de crédit :

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

### -Risque de liquidité :

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

### Analyse des passifs financiers par maturité :

(en euros)	Valeur comptable	Flux contractuels	A moins d'un an	2 ans	De 3 à 5 ans	A plus de 5 ans	Total
Dettes financières non courantes	24 567 918	24 506 889			24 399 201	208 717	24 567 918
Dettes financières courantes	619 465	619 465	619 465				619 465
Dettes fournisseurs	1 082 067	1 082 067	1 082 067				1 082 067
Autres dettes d'exploitation courantes	177 785	177 785	177 785				177 785
Instrument dérivés de taux							
<b>Total</b>	<b>26 447 235 €</b>	<b>26 386 206 €</b>	<b>1 879 317 €</b>	<b>- €</b>	<b>24 399 201 €</b>	<b>208 717 €</b>	<b>26 447 235 €</b>

## 8 Périmètre

Sociétés	n° SIREN	% d'intérêts au 30/06/2010	% de contrôle au 30/06/2010	% d'intérêts au 31/12/2009	% de contrôle au 31/12/2009	Méthode de consolidation au 30/06/2010	Méthode de consolidation au 31/12/2009
<b>SAS FONCIER PARS (EX RSIC)</b> 1 rue Sédilot, 75007 Paris, France	445750565	Société mère					
<b>SAS IMMOBILIERE HAFNER</b> 1 rue Sédilot, 75007 Paris, France	401260344	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
<b>SCI UNO BIS PARADIS</b> 1 rue Sédilot, 75007 Paris, France	490484615	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
<b>SCI SBS PARADIS</b> 1 rue Sédilot, 75007 Paris, France	490485497	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
<b>SCI SIETE PARADIS</b> 1 rue Sédilot, 75007 Paris, France	490485547	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
<b>SCI RIVOLI ROLLE</b> 1 rue Sédilot, 75007 Paris, France	492996921	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
<b>SCI Z31 ST HONORE</b> 1 rue Sédilot, 75007 Paris, France	492996921	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale

## 9 Secteurs opérationnels

---

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

## 10 Commentaires chiffrés du bilan

### 10.1 Actifs non courants

#### 10.1.1 Tableau de variations des actifs bruts non courants

En euros	31/12/2009	Augmentation	Capitalisation des frais financiers	Diminution	Transfert (*)	30/06/2010
Terrains	61 867 532				-48 835 085	13 132 437
Gros oeuvres	4 820 158				-2 818 586	2 001 563
Façades, couvertures	1 738 028				-845 578	892 450
Installations générales et techniques	2 147 772				-1 168 046	979 726
Agencements	1 598 882				-901 908	696 974
Immobilisations Corporelles en Cours	105 988				-7 862	98 127
En cours	11 843 014	412 762			-12 355 776	0
Coût d'emprunts	4 336 821		719 956		-5 056 877	0
<b>Immeubles de placements (*)</b>	<b>88 658 290</b>	<b>412 762</b>	<b>719 956</b>		<b>-71 990 739</b>	<b>17 800 277</b>
Autres divers	247 411					247 411
Matériel de bureau et informatique	6 176					6 176
Mobilier	50 361					50 361
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>303 948</b>					<b>303 948</b>
Gages espèces	0					0
Instruments dérivés s/ risque de tx d'intérêts						
<b>Autres actifs financiers non courant</b>	<b>0</b>					<b>0</b>
<b>Total général</b>	<b>88 962 246</b>	<b>412 762</b>	<b>719 956</b>		<b>-71 990 739</b>	<b>18 104 225</b>

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

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

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

### 10.1.2 Tableau de variation des amortissements

En euros	31/12/2009	Augmentation	Diminution	Transfert (*)	30/06/2010
<i>Gros œuvres</i>	179 258	30 291		-121 815	87 734
<i>Façades, couvertures</i>	122 615	27 808		-72 990	77 433
<i>Install. générales et techniques</i>	319 866	127 099		-199 326	247 639
<i>Agencements</i>	304 772	53 296		-202 292	155 777
<b>Immeubles de placements</b>	<b>926 512</b>	<b>238 494</b>		<b>-596 423</b>	<b>568 583</b>
<i>AAI divers</i>	37 246	9 127			46 374
<i>Matériel de bureau et informatique</i>	2 600	618			3 218
<i>Mobilier</i>	10 294	2 518			12 812
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>50 141</b>	<b>12 263</b>			<b>62 404</b>
<b>Total général</b>	<b>976 652</b>	<b>250 757</b>		<b>-596 423</b>	<b>630 987</b>

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

## 10.2 Actifs courants

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

## 10.3 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

## 10.4 Capital social

Libellés	Capital actions				Capital parts commandées			Capital en numéraire total	Prime d'émission
	Nombre d'actions	Valeur nominale	capital en numéraire	Primes d'émission	Nombre d'actions	Valeur nominale	capital en numéraire		
Au 31 décembre 2005	82 677	20	1 653 540		2	5 000	10 000	1 663 540	
AG 29/12/06 - Incorporation de réserves	82 677	95	7 854 315					7 864 315	
AG 29/12/06 - Augmentation de capital	157 926	95	15 003 160	4 035 711				15 013 160	4 035 711
Frais d'émission 2006				3 903 420					3 903 420
Complément des frais d'émission 2007				3 764 930					3 764 930
Au 30 juin 2010	157 926	95	15 003 160	3 764 930	2	5 000	10 000	15 013 160	3 764 930

Information sur la gestion du capital :

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

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

## 10.5 Passifs

### 10.5.1 Provisions

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

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

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

## 10.5.2 Passifs financiers

### 10.5.2.1 Ventilation courant, non courant et variation des postes

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

Libellé	31/12/2009	Augm entations	Rem bourse m ents	Reclasse m ent (*)	Application du TIE (**)	30/06/2010
Emprunts bancaires	51 596 867			-37 969 071	11 175	13 638 971
Interets courus s/ emprunt aux Ets de crédit	575 921	150 058	575 921			150 058
Comptes courants bancaires et intérêts courus	5 614	60	5 614			60
<b>Emprunts auprès des étab. de crédit</b>	<b>52 178 402</b>	<b>150 118</b>	<b>681 536</b>	<b>-37 969 071</b>	<b>11 175</b>	<b>13 789 089</b>
Emprunts participatifs FRI	23 276 719	581 409		-13 267 416		10 600 712
Interets courus s/ emprunts participatifs	75 408	193 155		-149 043		119 520
<b>Emprunts participatifs</b>	<b>23 352 127</b>	<b>784 564</b>		<b>-13 416 459</b>		<b>10 720 233</b>
Dépôt de garantie	208 717	59 111	7 262	-49 908		208 717
C/C RFI France	219 000	245 000				464 000
Interets sur comptes courants	714	4 633				5 347
Instruments dérivés s/risque de tx intérêts	2 452 088			-2 552 088		
<b>Total</b>	<b>79 599 106</b>	<b>1 243 426</b>	<b>688 797</b>	<b>-53 987 526</b>	<b>11 175</b>	<b>25 187 383</b>

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

(\*\*) TIE : Taux d'intérêt effectif

Tous les emprunts et les dettes sont souscrits en euros.



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

Libellé	Taux d'intérêt nominal	Valeur au 30/06/2010	2010	2011	2012	2013	2014
Credit	5,00%	13 700 000 €			13 700 000 €		
Intérêt courus sur emprunts		150 050 €	150 050 €				
Courants bancaires courants et intérêts courus		- €	- €				
<b>Emprunts auprès des Ets de Crédit</b>		<b>13 850 050 €</b>	<b>150 050 €</b>	<b>- €</b>	<b>13 700 000 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
Frais d'émission nets imputés au TIE		- €					
<b>Valeur au bilan des emprunts aux ETS de crédit</b>		<b>13 789 029 €</b>					

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

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

Libellé	Taux d'intérêt nominal	Valeur au 30/06/2010	2010	2011	2012	2013	2014
Emprunts participatifs FRI	2,300%	10 600 712 €					10 600 712 €
Intérêts courus sur emprunts participatifs		19 520 €					19 520 €
OJO RFI France	2,300%	464 000 €	464 000 €				
Intérêt courus sur comptes courants		5 347 €	5 347 €				
<b>Valeur au bilan des comptes courants</b>		<b>11 080 579 €</b>	<b>469 347 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>10 729 232 €</b>

### 10.5.2.3 Frais d'emprunt

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

### 10.5.2.4 Fournisseurs et autres passifs courants

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

## 10.6 Résultat consolidé

### 10.6.1 Chiffre d'affaires et produits d'exploitation

#### 10.6.1.1 Chiffre d'affaires

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

#### 10.6.1.2 Produits d'exploitation

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

### 10.6.2 Charges d'exploitation

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

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

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

### 10.6.3 Résultat financier

Libellé	30/06/2010	30/06/2009
Intérêts sur comptes courants	239 241	240 142
Intérêts sur emprunt	614 350	753 747
Intérêts bancaires	933	
Intérêts retard	35 116	11 328
Passifs évalués au coût amorti	167 645	34 515
Instruments dérivés de taux (*)	2 954 083	
<b>Charges financières</b>	<b>4 011 368</b>	<b>1 039 731</b>
Produits sur comptes courants	197 536	187 272
Revenus de VMP	0	
Produits des comptes à terme	88	1 812
Produits de compte courant bancaire	0	20
<b>Produits financiers</b>	<b>197 624</b>	<b>189 105</b>
<b>Total</b>	<b>3 813 743</b>	<b>850 626</b>

(\*) cf point 5.6.2 -Instruments financiers de couverture

### 10.6.4 Impôts

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

Impôts différés :

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

Preuve d'impôt :

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

#### 10.6.5 Résultat des activités abandonnées

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

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

#### 10.6.6 Instruments financiers inscrits au bilan

Au 30 juin 2010 (en euros)	Valeur 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	389 965	389 965				389 965		
Clients et comptes rattachés	193 683	193 683				193 683		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	224 356	224 356	224 356					
<b>Total actifs financiers</b>	<b>808 004</b>	<b>808 004</b>	<b>224 356</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>583 648</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Passifs financiers courants et non courants	25 187 383	25 187 383					25 187 383	
Fournisseurs et comptes rattachés	1 082 067	1 082 067					1 082 067	
Autres passifs courants et non courants	177 785	177 785					177 785	
<b>Total passifs financiers</b>	<b>26 447 235</b>	<b>26 447 235</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26 447 235</b>	<b>0</b>

## 11 Engagements donnés hors bilan

---

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

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

- Les engagements donnés à la banque BBVA par la SCI RIVOLI ROULE en garantie de l'emprunt d'un montant de 38 400 000€ consenti pour financer l'acquisition des immeubles sis au 140 et 144, rue de Rivoli, 5-7-9-11 rue du Roule, 44 et 46 rue de l'Arbre Sec dans le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> rang) et sans concurrence, jusqu'en date du 18 janvier 2013, de la

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

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

## 12 Engagements reçus hors bilan

---

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

## 13 Résultat par action

---

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

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

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



**4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES  
SEMESTRIELS CONSOLIDES DE FONCIERE R-PARIS AU 30 JUIN 2010**



KPMG AUDIT FS II  
Immeuble Le Palatin  
3 cours du Triangle  
92939 Paris La Défense Cedex  
France

Poligone Audit S.A.R.L.

28, rue Saint Petersburg  
75008 Paris  
France

**Foncière R-Paris S.C.A.**

**Rapport des commissaires aux  
comptes sur l'information  
financière semestrielle 2010**

Période du 1er janvier 2010 au 30 juin 2010  
Foncière R-Paris S.C.A.  
2, rue Dupont des Loges et 1, rue Sédillot - 75007 Paris  
*Ce rapport contient 34 pages*  
Référence : VF-111-01



KPMG AUDIT FS II  
Immeuble Le Palatin  
3 cours du Triangle  
92939 Paris La Défense Cedex  
France

Poligone Audit S.A.R.L.

28, rue Saint Petersburg  
75008 Paris  
France

**Foncière R-Paris S.C.A.**

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

**Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2010**

Période du 1er janvier 2010 au 30 juin 2010

Mesdames, Messieurs,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société Foncière R-Paris, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 30 juin 2010, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité du Gérant. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

**1 Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Ainsi qu'il est exposé dans la note 6.2 de l'annexe « Evènements importants survenus depuis le 30 juin 2010 », 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 5.3 de l'annexe « Application IFRS 5 », 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.

Sur la base de notre examen limité, nous ne sommes pas en mesure, en raison des faits exposés ci-dessus, de déterminer s'il existe des anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note 5.3 concernant l'application de la norme IFRS 5 suite à la conclusion d'une promesse de vente de l'ensemble immobilier 144 rue de Rivoli et entraînant une perte de valeur de l'ordre de 17,4 M€.

## 2 Vérification spécifiques

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité. Leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés appellent de notre part les mêmes constatations que celles formulées ci-dessus.

Paris La Défense et Paris, le 10 janvier 2011

KPMG Audit FS II



Valéry Foussé  
Associé

Poligone Audit S.A.R.L.



Catherine Poligone  
Associée

---

# Comptes consolidés

---

GROUPE FONCIERE R PARIS

30/06/2010

1 rue Sédillot et 2 rue Dupont des Loges

# SOMMAIRE

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

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

## 1 Etat consolidé de la situation financière

Actif (en euros)	30/06/2010 6 mois	31/12/2009 12 mois	Notes
GoodWill			
Immobilisations incorporelles nettes			
Immeubles de placement	17 231 696	87 731 787	10.1
Autres immobilisations corporelles	241 544	253 808	10.1
Immobilisations en cours			
Autres actifs financiers non courants			11.1
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>17 473 240</b>	<b>87 985 595</b>	
Clients et comptes rattachés	193 683	191 348	10.2
Autres actifs courants	389 985	1 226 729	10.2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	224 356	16 856	10.3
Actifs classés comme détenus en vue de la vente	54 267 967		5.3
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>55 075 971</b>	<b>1 434 933</b>	
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>72 549 211</b>	<b>89 420 528</b>	

Passif (en euros)	30/06/2010 6 mois	31/12/2009 12 mois	Notes
Capital social	15 013 160	15 013 160	10.4
Primes d'émission	3 764 930	3 764 930	10.4
Autres réserves	-7 250 368	-7 677 709	
Résultat de la période	-20 724 794	-2 124 748	
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>-9 197 072</b>	<b>8 975 633</b>	
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>-9 197 072</b>	<b>8 975 633</b>	
Provisions	56735	56735	10.5.1
Passifs financiers non courants	24 567 918	71 830 055	10.5.2
<b>Passifs non courants</b>	<b>24 624 653</b>	<b>71 886 790</b>	
Passifs financiers courants	619 465	6 679 053	10.5.2
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 082 067	1 737 362	10.5.2.4
Autres passifs courants	177 785	141 690	10.5.2
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	55 242 311		5.3
<b>Passifs courants</b>	<b>57 121 628</b>	<b>8 558 105</b>	
<b>Total Passif</b>	<b>72 549 211</b>	<b>89 420 528</b>	



## 2 Compte de résultat consolidé et résultat global

En euros	30/06/2010 6 mois	30/06/2009 6 mois	Note
Chiffres d'affaires nets	949 744	716 367	10.6.1
Produits d'exploitation	339 249	3 659	
Production stockée			
Reprises sur amortissements et provisions		3 658	
Autres produits opérationnels	-2	1	
Autres produits opérationnels non courant	339 251		10.6.1
PRODUITS OPERATIONNELS	1 288 993	720 026	
Charges d'exploitation	-548 431	-759 413	10.6.2
Achats de marchandises			
Variations des stocks de marchandises			
Autres achats et charges externes	-522 773	-758 223	
Impôts, taxes et versements assimilés	-25 654	-1 189	
Charges de personnel			
Autres charges opérationnelles	-4	-1	
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations	-17 651 592	-178 325	
DAP sur immobilisations	-250 591	-172 256	
DAP sur actifs circulants		-6 069	
Dépréciations des immobilisations	-17 401 001		
CHARGES OPERATIONNELS	-18 200 023	-937 738	
RESULTAT OPERATIONNEL	-16 911 030	-217 712	
Produits financiers	197 624	189 105	
Charges financières	-4 011 368	-1 039 731	
RESULTAT FINANCIER	-3 813 744	-850 626	10.6.3
RESULTAT AVANT IMPOT	-20 724 774	-1 068 338	
Impôts courants			10.6.4
Impôts différés			10.6.4
RESULTAT DES ACTIVITES POURSUIVIES	-20 724 774	-1 068 338	
RESULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES	-20	-41 653	10.6.5
RESULTAT NET	-20 724 794	-1 109 993	13
Part des minoritaires			
Part du groupe	-20 724 794	-1 109 993	
Résultat net part du groupe des activités poursuivies par actions			13
- résultat de base par action	-131,23	-6,76	
- résultat dilué par action	-131,23	-6,76	
Résultat net des activités abandonnées par actions			
- résultat de base par action	0,00	-0,26	
- résultat dilué par action	0,00	-0,26	
Résultat net part du groupe par actions			
- résultat de base par action	-131,23	-7,03	
- résultat dilué par action	-131,23	-7,03	

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

### 3 Etat des flux de trésorerie

En euros	30/06/2010 6 mois	30/06/2009 6 mois
Résultat net consolidé	-20 724 794	-1 109 991
Plus value de cession		
Amortissements et provisions	17 819 240	172 000
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et charge d'impôt	-2 905 554	-937 991
Charge d'intérêts	1 057 285	1 029 000
Charge d'impôts		
Flux de trésorerie avant variation du besoin de fonds de roulement, charge d'intérêt et impôt	-1 848 269	91 009
Impôts payés		
Variation du BFR lié à l'activité	3 784 328	396 000
Flux affectés aux activités abandonnées		26 000
Flux net de trésorerie généré par l'activité	1 936 059	513 009
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	-1 132 747	-2 158 000
Remboursement d'immobilisations financières et prêts		
Flux affectés aux activités abandonnées		
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-1 132 747	-2 158 000
Variation des autres Fonds propres		
Emprunts	392 339	2 426 000
Remboursements d'emprunts		-290 000
Dépôts de garantie locaux		2 000
Intérêts payés	-1 483 150	-96 000
Flux affectés aux activités abandonnées		-394 000
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	-590 261	1 648 000
Variation de trésorerie nette	213 054	3 007

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

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

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

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

## 4 Variation des capitaux propres consolidés

En euros	Capital	Primes d'émission	Réserves non distribuées	Réserves couvertures de taux	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
Situation à la clôture 31/12/2008	15 013 160	3 764 930	<5 125 622>	<1 680 913>	-	11 971 555
Résultat de l'exercice	-	-	<1 109 993>			<1 109 993>
Autres éléments du résultat global				<712 920>		<712 920>
Résultat global	-	-	<1 109 993>	<712 920>	-	<1 822 913>
Situation à la clôture 30/06/2009	15 013 160	3 764 930	<6 235 615>	<2 393 833>	-	10 148 641
Situation à la clôture 31/12/2009	15 013 160	3 764 930	<7 250 370>	<2 662 087>	-	8 975 633
Résultat de l'exercice	-	-	<20 724 794>	2 552 088		<20 724 794>
Autres éléments du résultat global				2 552 088		2 552 088
Résultat global	-	-	<20 724 794>	2 662 088	-	<18 172 706>
Situation à la clôture 30/06/2010	15 013 160	3 764 930	<27 975 164>	1	-	<9 197 072>

## 5 Principes comptables

---

### 5.1 Conformité avec la norme IAS 34

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

### 5.2 Saisonnalité

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

### 5.3 Application IFRS 5

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

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

*Evénements importants survenus depuis le 30 juin 2010 :*

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

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

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

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

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

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

#### 5.4 Règles et méthodes comptables

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

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

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

[http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm#adopted-commission](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm#adopted-commission)

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

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

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

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

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

(1) : adopté par l'Union Européenne

(2) : Non adopté par l'Union Européenne

## 5.5 Date d'arrêté

Toutes les sociétés consolidées clôturent leurs comptes au 31 décembre.

Les comptes consolidés présentés ici couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 30 juin 2010.

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

## 5.6 Estimations

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



### 5.6.1 Immeubles de placements

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces évaluations sont basées selon trois méthodes :

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

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

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

#### **5.6.2 Instruments financiers de couverture**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5.7 Méthode de consolidation**

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

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

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

---

### 6.1 Faits marquants

Le groupe Foncière R-Paris s'est attaché lors du 1<sup>er</sup> semestre 2010 en cours à maintenir et valoriser son patrimoine actuel.

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

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

### 6.2 Evènements importants survenus depuis le 30 juin 2010

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **6.3 Continuité de l'exploitation**

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

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

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

### **6.4 Fiscal**

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

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

### ***6.5 Rémunération des organes de gestion et de direction***

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

## 7 Gestion des risques

-Risque de taux d'intérêt :

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

-Risque de crédit :

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

-Risque de liquidité :

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

Analyse des passifs financiers par maturité :

(en euros)	Valeur comptable	Flux contractuels	A moins d'un an	2 ans	De 3 à 5 ans	A plus de 5 ans	Total
Dettes financières non courantes	24 567 918	24 506 889			24 399 201	208 717	24 567 918
Dettes financières courantes	619 465	619 465	619 465				619 465
Dettes fournisseurs	1 082 067	1 082 067	1 082 067				1 082 067
Autres dettes d'exploitation courantes	177 785	177 785	177 785				177 785
Instrument dérivés de taux							
<b>Total</b>	<b>26 447 235 €</b>	<b>26 386 206 €</b>	<b>1 879 317 €</b>	<b>- €</b>	<b>24 399 201 €</b>	<b>208 717 €</b>	<b>26 447 235 €</b>

## 8 Périmètre

Sociétés	n° SIREN	% d'intérêts au 30/06/2010	% de contrôle au 30/06/2010	% d'intérêts au 31/12/2009	% de contrôle au 31/12/2009	Méthode de consolidation au 30/06/2010	Méthode de consolidation au 31/12/2009
<b>SAS FONCIER PARS (EX RSIC)</b> 1 rue Sédilot, 75007 Paris, France	445750565	Société mère					
<b>SAS IMMOBILIERE HAFNER</b> 1 rue Sédilot, 75007 Paris, France	401260344	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
<b>SCI UNO BIS PARADIS</b> 1 rue Sédilot, 75007 Paris, France	490484615	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
<b>SCI SBS PARADIS</b> 1 rue Sédilot, 75007 Paris, France	490485497	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
<b>SCI SIETE PARADIS</b> 1 rue Sédilot, 75007 Paris, France	490485547	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
<b>SCI RIVOLI ROLLE</b> 1 rue Sédilot, 75007 Paris, France	492996921	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
<b>SCI Z31 ST HONORE</b> 1 rue Sédilot, 75007 Paris, France	492996921	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale

## 9 Secteurs opérationnels

---

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



## 10 Commentaires chiffrés du bilan

### 10.1 Actifs non courants

#### 10.1.1 Tableau de variations des actifs bruts non courants

En euros	31/12/2009	Augmentation	Capitalisation des frais financiers	Diminution	Transfert (*)	30/06/2010
Terrains	61 867 532				-48 835 085	13 132 437
Gros oeuvres	4 820 158				-2 818 586	2 001 563
Façades, couvertures	1 738 028				-845 578	892 450
Installations générales et techniques	2 147 772				-1 168 046	979 726
Agencements	1 598 882				-901 908	696 974
Immobilisations Corporelles en Cours	105 988				-7 862	98 127
En cours	11 843 014	412 762			-12 355 776	0
Coût d'emprunts	4 336 821		719 956		-5 056 877	0
<b>Immeubles de placements (*)</b>	<b>88 658 290</b>	<b>412 762</b>	<b>719 956</b>		<b>-71 990 739</b>	<b>17 800 277</b>
Autres divers	247 411					247 411
Matériel de bureau et informatique	6 176					6 176
Mobilier	50 361					50 361
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>303 948</b>					<b>303 948</b>
Gages espèces	0					0
Instruments dérivés s/ risque de tx d'intérêts						
<b>Autres actifs financiers non courant</b>	<b>0</b>					<b>0</b>
<b>Total général</b>	<b>88 962 246</b>	<b>412 762</b>	<b>719 956</b>		<b>-71 990 739</b>	<b>18 104 225</b>

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

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

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

### 10.1.2 Tableau de variation des amortissements

En euros	31/12/2009	Augmentation	Diminution	Transfert (*)	30/06/2010
Gros œuvres	179 258	30 291		-121 815	87 734
Façades, couvertures	122 615	27 808		-72 990	77 433
Install. générales et techniques	319 866	127 099		-199 326	247 639
Agencements	304 772	53 296		-202 292	155 777
Immeubles de placements	926 512	238 494		-596 423	568 583
AAI divers	37 246	9 127			46 374
Matériel de bureau et informatique	2 600	618			3 218
Mobilier	10 294	2 518			12 812
Autres immobilisations corporelles	50 141	12 263			62 404
<b>Total général</b>	<b>976 652</b>	<b>250 757</b>		<b>-596 423</b>	<b>630 987</b>

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

## 10.2 Actifs courants

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

## 10.3 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

## 10.4 Capital social

Libellés	Capital actions				Capital parts commandées			Capital en numéraire total	Prime d'émission
	Nombre d'actions	Valeur nominale	capital en numéraire	Primes d'émission	Nombre d'actions	Valeur nominale	capital en numéraire		
Au 31 décembre 2005	82 677	20	1 653 540		2	5 000	10 000	1 663 540	
AG 29/12/06 - Incorporation de réserves	82 677	95	7 854 315					7 864 315	
AG 29/12/06 - Augmentation de capital	157 926	95	15 003 160	4 035 711				15 013 160	4 035 711
Frais d'émission 2006				3 903 420					3 903 420
Complément des frais d'émission 2007				3 764 930					3 764 930
Au 30 juin 2010	157 926	95	15 003 160	3 764 930	2	5 000	10 000	15 013 160	3 764 930

Information sur la gestion du capital :

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

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

## 10.5 Passifs

### 10.5.1 Provisions

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

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

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

## 10.5.2 Passifs financiers

### 10.5.2.1 Ventilation courant, non courant et variation des postes

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

Libellé	31/12/2009	Augm entations	Rem bourse m ents	Reclasse m ent (*)	Application du TIE (**)	30/06/2010
Emprunts bancaires	51 596 867			-37 969 071	11 175	13 638 971
Interets courus s/ emprunt aux Ets de crédit	575 921	150 058	575 921			150 058
Comptes courants bancaires et intérêts courus	5 614	60	5 614			60
<b>Emprunts auprès des étab. de crédit</b>	<b>52 178 402</b>	<b>150 118</b>	<b>581 535</b>	<b>-37 969 071</b>	<b>11 175</b>	<b>13 789 089</b>
Emprunts participatifs FRI	23 276 719	581 409		-13 267 416		10 600 712
Interets courus s/ emprunts participatifs	75 408	183 155		-149 043		119 520
<b>Emprunts participatifs</b>	<b>23 352 127</b>	<b>764 564</b>		<b>-13 416 459</b>		<b>10 720 233</b>
Dépôt de garantie	208 717	59 111	7 262	-49 908		208 717
C/C RFI France	219 000	245 000				464 000
Interets sur comptes courants	714	4 633				5 347
Instruments dérivés s/risque de tx intérêts	2 452 088			-2 552 088		
<b>Total</b>	<b>78 599 106</b>	<b>1 243 426</b>	<b>588 797</b>	<b>-53 987 526</b>	<b>11 175</b>	<b>25 187 383</b>

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

(\*\*) TIE : Taux d'intérêt effectif

Tous les emprunts et les dettes sont souscrits en euros.

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

Libellé	Taux d'intérêt nominal	Valeur au 30/06/2010	2010	2011	2012	2013	2014
Credit	5,00%	13 700 000 €			13 700 000 €		
Intérêt courus sur emprunts		150 050 €	150 050 €				
Concours bancaires courants et intérêts courus		- €	- €				
<b>Emprunts auprès des Ets de Crédit</b>		<b>13 850 050 €</b>	<b>150 050 €</b>	<b>- €</b>	<b>13 700 000 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
Frais d'émission nets imputés au TIE		- €					
<b>Valeur au bilan des emprunts aux ETS de crédit</b>		<b>13 789 029 €</b>					

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

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

Libellé	Taux d'intérêt nominal	Valeur au 30/06/2010	2010	2011	2012	2013	2014
Emprunts participatifs FRI	2,300%	10 600 712 €					10 600 712 €
Intérêts courus sur emprunts participatifs		19 520 €					19 520 €
OJO RFI France	2,300%	464 000 €	464 000 €				
Intérêt courus sur comptes courants		5 347 €	5 347 €				
<b>Valeur au bilan des comptes courants</b>		<b>11 080 579 €</b>	<b>469 347 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>10 729 232 €</b>

### 10.5.2.3 Frais d'emprunt

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

### 10.5.2.4 Fournisseurs et autres passifs courants

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

## 10.6 Résultat consolidé

### 10.6.1 Chiffre d'affaires et produits d'exploitation

#### 10.6.1.1 Chiffre d'affaires

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

#### 10.6.1.2 Produits d'exploitation

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

### 10.6.2 Charges d'exploitation

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

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

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

### 10.6.3 Résultat financier

Libellé	30/06/2010	30/06/2009
Intérêts sur comptes courants	239 241	240 142
Intérêts sur emprunt	614 350	753 747
Intérêts bancaires	933	
Intérêts retard	35 116	11 328
Passifs évalués au coût amorti	167 645	34 515
Instruments dérivés de taux (*)	2 954 083	
<b>Charges financières</b>	<b>4 011 368</b>	<b>1 039 731</b>
Produits sur comptes courants	197 536	187 272
Revenus de VMP	0	
Produits des comptes à terme	88	1 812
Produits de compte courant bancaire	0	20
<b>Produits financiers</b>	<b>197 624</b>	<b>189 105</b>
<b>Total</b>	<b>3 813 743</b>	<b>850 626</b>

(\*) cf point 5.6.2 -Instruments financiers de couverture

### 10.6.4 Impôts

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

Impôts différés :

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



Preuve d'impôt :

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

#### 10.6.5 Résultat des activités abandonnées

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

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

#### 10.6.6 Instruments financiers inscrits au bilan

Au 30 juin 2010 (en euros)	Valeur 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	389 965	389 965				389 965		
Clients et comptes rattachés	193 683	193 683				193 683		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	224 356	224 356	224 356					
<b>Total actifs financiers</b>	<b>808 004</b>	<b>808 004</b>	<b>224 356</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>583 648</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Passifs financiers courants et non courants	25 187 383	25 187 383					25 187 383	
Fournisseurs et comptes rattachés	1 082 067	1 082 067					1 082 067	
Autres passifs courants et non courants	177 785	177 785					177 785	
<b>Total passifs financiers</b>	<b>26 447 235</b>	<b>26 447 235</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26 447 235</b>	<b>0</b>



## 11 Engagements donnés hors bilan

---

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

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

- Les engagements donnés à la banque BBVA par la SCI RIVOLI ROULE en garantie de l'emprunt d'un montant de 38 400 000€ consenti pour financer l'acquisition des immeubles sis au 140 et 144, rue de Rivoli, 5-7-9-11 rue du Roule, 44 et 46 rue de l'Arbre Sec dans le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> rang) et sans concurrence, jusqu'en date du 18 janvier 2013, de la

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

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

## 12 Engagements reçus hors bilan

---

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

## 13 Résultat par action

---

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

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

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

*Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, le présent rapport financier semestriel 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