

FONCIERE R-PARIS
Société en commandite par actions
au capital de 39.482 €
Siège social : 5 rue de Tilsitt, 75008 Paris
445 750 565 R.C.S. PARIS

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL DE FONCIERE R-PARIS AU 30 JUIN 2011
(établi conformément aux dispositions de l'article 222-4 du Règlement général de l'Autorité des
marchés financiers)

I- COMPTES CONSOLIDES AU TITRE DU PREMIER SEMESTRE DE
L'EXERCICE CLOS OUVERT LE 1^{ER} JANVIER 2011

Comptes consolidés résumés intermédiaires

GROUPE FONCIERE R PARIS

30/06/2011

5, rue de Tilsitt
75008 PARIS

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	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE ET CONTINUITE D'EXPLOITATION	9
5.1	FAITS MARQUANTS ET EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2011	9
5.2	CONTINUITE DE L'EXPLOITATION.....	12
5.3	REMUNERATION DES ORGANES DE GESTION ET DE DIRECTION	13
6	PRINCIPES COMPTABLES.....	14
6.1	DECLARATION DE CONFORMITE.....	14
6.2	BASES DE PREPARATION	14
6.3	SAISONNALITE	14
6.4	REGLES ET METHODES COMPTABLES	15
6.5	APPLICATION DE LA NORME IFRS 5.....	16
6.6	DATE D'ARRETE	17
6.7	ESTIMATIONS.....	17
6.8	METHODE DE CONSOLIDATION	17
7	GESTION DES RISQUES.....	18
8	PARTIES LIEES	19
9	PERIMETRE	20
10	SECTEURS OPERATIONNELS	21
11	COMMENTAIRES CHIFFRES DU BILAN	22
11.1	ACTIFS NON COURANTS.....	22
11.2	ACTIFS COURANTS	23
11.3	TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE.....	23
11.4	CAPITAL SOCIAL.....	24
11.5	PASSIFS	24

11.6	RESULTAT CONSOLIDE	26
12	ENGAGEMENTS DONNES HORS BILAN	30
13	ENGAGEMENTS REÇUS HORS BILAN	30
14	RESULTAT PAR ACTION.....	31

1 Etat consolidé de la situation financière

Actif (en euros)	30/06/2011	31/12/2010	Notes
	6 mois	12 mois	
Immeubles de placement		17 075 938	11.1
Autres immobilisations corporelles	34 237	229 282	11.1
Immobilisations en cours			
Autres actifs financiers non courants			
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	34 237	17 305 218	
Clients et comptes rattachés	216 234	189 532	11.2
Autres actifs courants	8 802 993	278 649	11.2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	30 969	27 192	11.3
Actifs classés comme détenus en vue de la vente	17 142 843	54 254 528	6.5
TOTAL ACTIFS COURANTS	26 193 039	54 749 901	
TOTAL ACTIF	26 227 277	72 055 119	

Passif (en euros)	30/06/2011	31/12/2010	Notes
	6 mois	12 mois	
Capital social	15 013 160	15 013 160	11.4
Primes d'émission	3 784 930	3 784 930	11.4
Autres réserves	-30 097 650	-7 250 388	
Résultat de la période	-2 180 319	-22 847 281	
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	-13 499 879	-11 319 559	
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-13 499 879	-11 319 559	
Provisions	58 735	58 735	11.5.1
Passifs financiers non courants		24 740 059	11.5.2
Passifs non courants	58 735	24 798 794	
Passifs financiers courants	16 407 634	1 350 706	11.5.2
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 581 608	1 501 518	11.5.2.4
Autres passifs courants	7 828 837	297 997	11.5.2
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	13 852 344	55 427 683	6.5
Passifs courants	39 670 421	58 577 884	
Total Passif	26 227 277	72 055 119	

2 Compte de résultat consolidé et résultat global

En euros	30.06.2011 6 mois	30.06.2010 6 mois	Note
Chiffres d'affaires nets	696 438	948 744	11.6.1
Produits d'exploitation	180 648	-2	
Production stockée			
Reprises sur amortissements et provisions	99 917		
Autres produits opérationnels	120 728	-2	
PRODUITS OPERATIONNELS COURANTS	871 103	948 742	
Charges d'exploitation	-1 159 278	-548 431	11.6.2
Achats de marchandises			
Variations des stocks de marchandises			
Autres achats et charges externes	-785 857	-522 773	
Impôts, taxes et versements assimilés	-348 511	-25 654	
Charges de personnel			
Autres charges opérationnelles	-15 908	-4	
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations	-1 918 873	-17 651 582	
DAP sur immobilisations	-34 152	-250 591	
DAP sur actifs circulants			
Dépréciations des immobilisations	-982 521	-17 401 001	
CHARGES OPERATIONNELLES COURANTES	-2 168 948	-18 239 823	
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	-1 298 848	-17 291 281	
Résultat de cession des Immeubles de Placement			
Autres produits et charges opérationnels non courant	108 933	338 261	5.1.1
RESULTAT OPERATIONNEL	-1 188 915	-16 953 020	
Produits financiers	2 068 750	197 824	
Charges financières	-3 058 156	-4 011 388	
RESULTAT FINANCIER	-991 406	-3 813 564	11.6.3
RESULTAT AVANT IMPOT	-2 180 318	-20 724 774	
Impôts courants			11.6.4
Impôts différés			11.6.4
RESULTAT DES ACTIVITES POURSUIVIES	-2 180 318	-20 724 774	
RESULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES		-28	11.6.5
RESULTAT NET	-2 180 318	-20 724 794	14
Part des minoritaires			
Part du groupe	-2 180 318	-20 724 794	
Résultat net part du groupe des activités poursuivies par actions			14
- résultat de base par action	-13,81	-131,23	
- résultat dilué par action	-13,81	-131,23	
Résultat net part du groupe par actions			
- résultat de base par action	-13,81	-131,23	
- résultat dilué par action	-13,81	-131,23	

En euros	30/06/2011 6 mois	30/06/2010 12 mois	Note
Etat de résultat global			14
Résultat net	-2 180 318	-20 724 794	
Couverture des flux de trésorerie		2 552 068	
- Dont Gain / Perte généré durant la période			
- Dont Recyclage en résultat sur la période		2 552 068	
Effet d'impôt sur les autres éléments du résultat global			
RESULTAT GLOBAL	-2 180 318	-18 172 706	14
Part des minoritaires			
Part du groupe	-2 180 318	-18 172 706	

3 Etat des flux de trésorerie

En euros	30/06/2011	30/06/2010
	6 mois	6 mois
Résultat net consolidé	-2 180 319	-20 724 794
Plus value de cession	61 850	
Résultat de cession des Immeubles de Placement	.	
Amortissements et provisions	-1 103 947	17 819 240
Effet des restructurations internes		
Autres éléments sans impact sur la trésorerie		
Incidence des activités en cours de cession		
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et charge d'impôt	-3 222 816	-2 905 554
Charge d'intérêts	3 058 157	1 057 285
Flux de trésorerie avant variation du besoin de fonds de roulement, charge d'intérêt et impôt	-164 459	-1 848 269
Variation du BFR lié à l'activité	7 201 123	3 784 328
Flux net de trésorerie généré par l'activité	7 036 664	1 936 059
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	-1 076 389	-1 132 747
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	46 538 081	
Acquisitions d'immobilisations financières et prêts		
Remboursement d'immobilisations financières et prêts		
Incidence des variations de prime/prime		
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	45 461 692	-1 132 747
Emprunts	1 302 088	692 389
Remboursements d'emprunts	-49 124 347	
Intérêts payés	-4 672 320	-1 483 150
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	-52 494 579	-598 281
Variation de trésorerie nette	3 777	213 054

En euros	30/06/2011	30/06/2010
	Variation de trésorerie nette	3 777
Disponibilités à l'actif	27 192	18 856
Découverts bancaires	-80	-5 614
Equivalents de trésorerie		
Trésorerie d'ouverture	27 112	11 242
Disponibilités à l'actif	30 989	224 296
Découverts bancaires	-80	
Equivalents de trésorerie		
Trésorerie de clôture	30 908	224 296

La variation du Besoin en Fonds de Roulement (7201 K€) est constituée par les variations suivantes :

- clients et autres débiteurs pour - 110 K€,
- fournisseurs et autres créditeurs pour 8 566 K€ (dont la variation des comptes courants suite à leur remboursement pour 10 365 K€),
- variation des frais financiers (ICNE) pour - 1254 K€.

Le poste « acquisitions des immobilisations corporelles » (1 076 K€) est composé principalement des frais financiers capitalisés pour 842 K€ sur l'ensemble immobilier du 144, rue Rivoli Roule.

4 Variation des capitaux propres consolidés

Éléments	Capital	Primes d'émission	Reserves non distribuées	Reserves couvertures de taux	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
Solde au 31 décembre 2019	10 010 100	2 174 000	< 2 200 370	< 3 552 087		8 531 629
Résultat de l'exercice	-	-	< 22 847 280			< 22 847 280
Autres éléments du résultat global				2 552 087		2 552 087
Résultat global			< 22 847 280	2 552 087		< 20 295 193
Solde au 31 décembre 2020	10 010 100	2 174 000	< 45 694 650			11 878 050
Résultat de l'exercice	-	-	< 2 180 318			< 2 180 318
Autres éléments du résultat global						
Résultat global			< 2 180 318			< 2 180 318
Solde au 31 décembre 2021	10 010 100	2 174 000	< 47 874 968			11 898 032

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

5.1 Faits marquants et évènements importants survenus depuis le 30 juin 2011

5.1.1 L'actif 144 rue de Rivoli

Le groupe Foncière R-Paris s'est attaché au cours de l'exercice passé à valoriser son patrimoine actuel et à faire face à l'exigibilité anticipée de la dette de sa filiale SCI Rivoli-Roule.

En effet, les banques créancières ayant déclaré l'exigibilité anticipée de toutes les sommes dont la filiale SCI Rivoli-Roule est redevable au titre du contrat de crédit, et dans un contexte où toute solution négociable impliquait la cession en l'état et à bref délai de l'actif détenu par cette filiale, sis notamment au 144 rue de Rivoli à Paris 1^{er}, Foncière R-Paris informe que sa filiale SCI Rivoli-Roule a conclu, le 6 août 2010 (à échéance maximale au 29 avril 2011), une promesse de vente du 144 Rivoli. Cette promesse de vente fait ressortir un prix TTC d'environ 62,3M€ (soit en HT 55 M€) 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.

Cet Actif du 144 rue de Rivoli, sous promesse, a été libéré de toutes contraintes administratives en mai 2009. Toutefois compte tenu, entre autres, de la non pré-commercialisation de la partie commerce de cet actif, la part du financement permettant de réaliser les travaux de construction (cf point 6.2) n'a pu être débloquée.

Les difficultés rencontrées quant au respect de ses engagements financiers pour la SCI Rivoli-Roule, principale filiale de Foncière R-Paris, ont amené Foncière R-Paris à engager des négociations avec les banques créancières de cette filiale en vue d'obtenir un aménagement de ses obligations contractuelles et financières à court terme. Les négociations ont abouti à la signature d'un protocole d'accord avec les banques créancières en date du 8 février 2011. Ce protocole donne la possibilité à la filiale SCI Rivoli-Roule de céder l'actif aux conditions exposées ci-dessus et suspend l'ensemble des actions entreprises par les banques créancières jusqu'au 30 avril 2011, date prorogée jusqu'au 31 mai 2011, puis jusqu'au 30 juin 2011.

L'ensemble immobilier du 144 rue de Rivoli, pour lequel une promesse de vente avait été signée le 6 août 2010, a été cédé sous condition suspensive le 29 juin 2011 pour un prix conforme à celui de la promesse de vente, soit 62 330 400 € TTC ; la condition suspensive a été levée le 7 juillet 2011 suite au jugement rendu par le JEX. La signature de la promesse a donné lieu à la constatation d'une dépréciation de l'immeuble de 18,7 M€ dans les comptes de l'exercice.

En date du 1^{er} août 2011, les banques ont été totalement remboursées de leurs créances.

Le Groupe a appliqué IAS 10 « Evénements postérieurs à la période de reporting » pour les événements qui contribuent à confirmer des situations qui existaient à la fin de la période de reporting et qui se produisent entre la fin de la période de reporting et la date de l'autorisation de la publication des états financiers.

Le détail du calcul du résultat de cession est présenté ci-dessous :

en Keuros	Sci Rivoll Reule
Terrains	48 835
Constructions	5 735
Immobilisations en cours	20 762
Amortissements s/ constructions	-684
Dépréciations s/ constructions	-19 649
VCEA	55 000
Prix cession	55 000
PCEA	55 000
PMV	0

Cette cession a donné lieu également à l'enregistrement dans les comptes consolidés résumés des remboursements suivants:

- L'emprunt à hauteur de 38,4 M€ et des intérêts courus non échus à hauteur de 4,6 M€,
- L'emprunt participatif à hauteur de 10,6 M€.

Enfin le solde de l'opération a conduit à enregistrer une régularisation de l'ordre de 0,26 M€ sur la charge d'intérêts.

De même, les amortissements sur la construction de l'année ont été neutralisés, soit 0,1 M€, et la provision pour dépréciation (initialement de 0,8 M€) a été ajustée du même montant. De ce fait, l'impact résultat de la provision globale sur l'ensemble sis au 144 rue de Rivoll s'élève à 0,9 M€.

5.1.2 L'actif 66 rue de Rivoli

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 abouti à l'obtention d'un accord de gré à gré pour un nouveau bail commercial de 12 ans et une augmentation de 93 % du loyer de l'un des baux. Des négociations sont en cours pour le renouvellement du second bail commercial.

Par ailleurs, une promesse de vente portant sur l'ensemble immobilier du 66 Rivoli à Paris 4^{ème}, détenu directement par Foncière R-Paris, a été signée le 29 juin 2011 avec la société Foncière des Victoires. Cette promesse de vente, faisant ressortir un prix de 24,7 millions d'euros dont 1 million payable dans les 2 ans de la vente, est assortie de diverses conditions suspensives usuelles en la matière afférentes, notamment à l'état de la situation hypothécaire, et à l'absence de droit de préemption.

L'ensemble immobilier du 66 Rivoli a été cédé le 6 janvier 2012 pour un prix conforme à celui de la promesse de vente, soit 24 700 000 € permettant de rembourser intégralement la Banque (CREDIT AGRICOLE CIB-ex CALYON) au titre de l'emprunt souscrit pour l'acquisition de cet actif.

Dans les comptes consolidés, cet ensemble immobilier est comptabilisé pour une valeur brute de 17,8 M€ et amorti pour 0,7 M€, soit une valeur nette comptable de 17,1 M€. Cela induit une plus value de l'ordre de 7,6 M€. Etant donné la méthode de comptabilisation des immeubles de placement retenue (soit IAS 40 : méthode du coût), la plus value n'a pas été constatée dans les comptes consolidés au 30 juin 2011.

5.1.3 Examen de la procédure d'alerte déclenchée par les Commissaires aux comptes

Phase 1 :

Par courrier en date du 12 octobre 2011, les Commissaires aux comptes de la Société, ont, conformément aux dispositions des articles L. 234-1 et suivants du Code de commerce, interrogé la Gérance, dans le cadre d'une procédure d'alerte, sur les difficultés liées au changement d'actionariat de la Société et aux difficultés financières rencontrées par la Société, qu'ils ont jugé comme susceptibles de compromettre l'activité de la Société.

Par un courrier en date du 4 novembre 2011, la Gérance a répondu aux Commissaires aux comptes qu'elle n'était pas en mesure de donner des informations sur l'intention des principaux actionnaires et sur la continuité de l'activité de la Société.

Phase 2 :

Par courrier en date du 4 novembre 2011, les Commissaires aux comptes ont fait savoir à la Gérance de la Société, que compte tenu de la réponse apportée jugée non satisfaisante, ils engageaient la phase 2 de la procédure d'alerte, à savoir : convocation d'une assemblée générale à faire par la

Gérance et information du Président du Tribunal de Commerce, et ont adressé à cet effet un rapport spécial.

Au vu des éléments recueillis lors de l'Assemblée Générale convoquée par les Commissaires aux comptes le 19 décembre 2011 et de celle du 4 janvier 2012 et des engagements pris par les actionnaires, les Commissaires aux comptes ont décidé de ne pas poursuivre cette procédure d'alerte.

5.1.4 Actionnariat

En date du 9 novembre 2010 la société Foncière Colbert Finance (FCF) a acquis auprès de Monsieur Solano Madariaga une participation indirecte de 70% du capital et des droits de vote de la société de droit espagnol RESTAURA SL (détenant elle-même 53,52% du capital et des droits de vote de Foncière R-Paris), selon un protocole sous conditions résolutoires. L'ancien actionnaire de contrôle de RESTAURA SL (Monsieur Solano Madariaga) a depuis repris le contrôle de cette dernière.

Par ailleurs, Foncière Colbert Finance a signé un protocole le 5 juillet 2011 dans lequel Restaura SL lui vendait ses parts dans Foncière R Paris sous condition suspensive de la mainlevée de la saisie conservatoire de la BBVA.

Enfin, Foncière Colbert Finance a acquis le 5 août 2011 l'intégralité de la participation (soit 45% du capital et des droits de vote) et des créances (soit 11 512 633 €) détenues par Inverporfolio Internacional SA dans la Société Foncière R-Paris.. Cette acquisition résulte d'une cession de gré à gré hors marché entre FCF et Inverporfolio Internacional SA intervenue en application d'un protocole d'accord signé le 29 juin 2011 entre Foncière Colbert Finance, Inverporfolio Internacional SA et Restaura SL.

5.1.5 Commandité

Par acte en date du 6 janvier 2012, la société Restaura France SARL a cédé à la société Foncière Colbert Finance l'intégralité de ses parts de commandité qu'elle détenait dans Foncière R Paris.

5.2 Continuité de l'exploitation

Les comptes semestriels du 30 juin 2011 ont été établis dans le respect du principe de continuité de l'exploitation.

Cette hypothèse a été retenue du fait des actions engagées par la SCI Rivoli-Roule, filiale détenue à 99,99% par Foncière R-Paris, en vue de faire face au respect de ses engagements financiers. Savoir, la réalisation de la vente du 144 rue de Rivoli en date du 29 juin 2011 sous condition suspensive et la levée de celle-ci en date du 7 juillet 2011, décrite dans la note 5.1.1.

Comme précisé dans la note 5.1.5, un changement de commandité a eu lieu le 6 janvier 2012 suite à la cession, à cette date, des parts de commandité de Restaura France SARL à Foncière Colbert Finance.

Foncière Colbert Finance, par son expérience et son réseau privilégié, envisage de développer très rapidement Foncière R-Paris par de nouvelles acquisitions alliant une grande sécurité (qualité des emplacements, qualité des locataires, etc...) et une forte perspective de valeur ajoutée (gestion rigoureuse des loyers, travaux d'amélioration, etc...). De nouvelles opérations sont actuellement à l'étude et sont susceptibles d'être mises en œuvre au cours de l'exercice 2012.

5.3 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.

6 Principes comptables

6.1 Déclaration de conformité

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés résumés du groupe Foncière R-Paris sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) telles qu'adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté des comptes par le Gérant qui sont applicables au 30 juin 2011.

Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission européenne à l'adresse suivante (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm).

6.2 Bases de préparation

Les états financiers consolidés semestriels résumés ont été préparés en conformité avec la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Ils ne comportent pas l'intégralité des informations et annexes requises pour les états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers consolidés du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Ils sont disponibles sur demande auprès de la société au 5, rue de Tilsitt - 75008 Paris, ou sur le site internet www.fonciere-r-paris.com.

Les états financiers consolidés du Groupe sont présentés en euros, monnaie fonctionnelle des entités du Groupe et de présentation. Ils sont préparés sur la base du coût historique.

6.3 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.

6.4 Règles et méthodes comptables

Les méthodes comptables retenues au 30 juin 2011 sont identiques à celles appliquées dans les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010, 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 2011.

Les nouvelles normes, amendements de normes et interprétations suivants adoptés par l'Union Européenne et applicable au 1^{er} janvier 2011 sont:

- IAS 24 : information relative aux parties liées ;
- Amendement à IAS 32 : classement des émissions de droits de souscription émis en devises;
- Amendement à IFRS 1 : exemption limitée de l'obligation de fournir des informations comparatives selon IFRS 7 pour les premiers adoptants ;
- IFRIC 19 : extinction de passifs financiers avec des instruments de capitaux propres ;
- Amendement à IFRIC 14 : paiement d'avance d'exigence de financement minimal ;
- Améliorations annuelles des IFRS 2010 (amendements de 10 normes et une interprétation).

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

Le Groupe n'a pas anticipé dans ses états financiers intermédiaires les normes et interprétations suivantes dont l'application n'est pas obligatoire au 30 juin 2011. Leurs impacts sur les états financiers du Groupe sont en cours d'appréciation, mais le Groupe n'en attend pas d'incidence significative.

- Amendement à IFRS 1 « Hyperinflation sévère et suppression de dates fixes pour les premiers adoptants ». Non applicable par anticipation au 30 juin 2011.
- Amendement à IFRS 7 « Informations à fournir en matière de transferts d'actifs financiers ». Cet amendement aurait pu être appliqué par anticipation. Une approbation par l'Europe est attendue avant la clôture 2011.
- IAS 12 « Impôts différés – recouvrement des actifs sous-jacents ». Non applicable par anticipation au 30 juin 2011. Une approbation par l'Europe est attendue avant la clôture 2011.

6.5 Application de la norme 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.

Evènements important survenus le 29 juin 2011 :

Conclusion d'une promesse de vente en date du 29 juin 2011 (à échéance du 6 janvier 2012) concernant l'ensemble immobilier 66 rue de Rivoli pour une valeur de 24,7 M€ HT. Dans les comptes consolidés résumés, cet ensemble immobilier est comptabilisé pour une valeur brute de 17,8 M€ et amorti pour 0,7 M€, soit une valeur nette comptable de 17,1 M€. La plus value y afférent de l'ordre de 7,3 M€ (compte tenu des frais de cession estimés à 261 K€), reste latente et sera rapportée au résultat lors de la cession définitive.

En consolidation, nous avons reclassé au 30 juin 2011 pour l'entité FRP, les éléments suivants :

en Keuros	30/06/2011 Immeuble 66 rue de Rivoli
Immeubles de placement	17 143
Actifs classés comme détenus en vue de la vente	17 143
Emprunts et autres dettes financières	13 852
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	13 852

6.6 Date d'arrêté

Toutes les sociétés consolidées clôturent leurs comptes au 31 décembre.

Les comptes consolidés présentés ici couvrent la période du 1^{er} janvier 2011 au 30 juin 2011.

Le Conseil de Surveillance qui a été tenu le 2 mai 2012 a examiné les comptes consolidés résumés établis au titre du 1^{er} semestre 2011 et arrêtés par le gérant.

6.7 Estimations

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

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

Ces hypothèses concernent notamment les tests de dépréciation d'actifs, la reconnaissance des impôts différés, ainsi que les provisions.

6.8 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.

7 Gestion des risques

Les principaux instruments du groupe sont constitués d'emprunts. L'objectif principal de ces instruments financiers est de financer les activités opérationnelles du Groupe. Le Groupe détient d'autres actifs financiers tels que des créances clients qui sont engendrées directement par ses activités. Les risques principaux liés aux instruments financiers du Groupe sont donc susceptibles de concerner :

-Risque de taux d'intérêt :

Les dettes financières restant à rembourser au 30 juin 2011 sont à taux fixe. Le Groupe n'est donc plus exposé au risque de taux d'intérêt.

-Risque de crédit :

Le montant des créances à l'actif du bilan, hors la créance sur immobilisation d'un montant de 8 978 K€ liée à la cession du 144 rue Rivoli, 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 :

Les risques	à l'issue						Total
	12 mois	Plus contractuels	Au-delà de 12 mois	7 ans	De 3 à 5 ans	Au-delà de 5 ans	
Dettes financières non courantes							
Dettes financières courantes	8 407 834	8 407 834	8 407 834				8 407 834
Dettes fournisseurs	158 1608	158 1608	158 1608				158 1608
Autres dettes d'exploitation courantes	7 828 837	7 828 837	7 828 837				7 828 837
Emprunt classé comme dérivé en vue de la vente	0 852 344	0 852 344	0 852 344				0 852 344
Total	28 878 421€	28 878 421€	28 878 421€	- €	- €	- €	28 878 421€

8 Parties liées

L'information relative aux parties liées concerne :

- Les transactions avec la société RESTAURA France SARL. Un montant de 76 844 € est classé en fournisseur et est dû à RESTAURA France SARL, immatriculée B-477 648 059 et sis 1 rue Sédillot 75007 PARIS. Un montant en principal de 180 000€ est classé en compte courant et est dû à RESTAURA France SARL.
- Les transactions avec la société AMELAND INVESTMENTS. Un montant en principal de 235 000€, est classé en compte courant, et est dû à AMELAND INVESTMENTS, immatriculé B-477 647 960 sis 1 rue Sédillot 75007 Paris.
- Les transactions avec la société Foncière Colbert Finance. Un montant en principal et intérêts de 15 509 805 € est classé en compte courant et est dû à Financière Colbert Finance, immatriculée B-428 789 028 et sis 5 rue de Tilsit 75008 PARIS.

9 Périmètre

Le périmètre de consolidation du Groupe comprend 7 sociétés et est inchangé par rapport au 31 12 2010. La liste complète des sociétés et les méthodes de consolidation y afférentes sont présentées ci-dessous :

Sociétés	N° SIREN	% d'intérêts au 31/06/2011	% de contrôle au 30/06/2011	% d'intérêts au 31/12/2010	% de contrôle au 31/12/2010	Méthode de consolidation au 30/06/2011	Méthode de consolidation au 31/12/2010
SCA FONCIERE PARIS (EX RBIC) 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	445750565					Société mère	
SAS IMMOBILIERE HAPPIER 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	401260344	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
SCI UNO BIS PARADIS 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	490484615	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
SCI SEB PARADIS 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	490485497	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
SCI SIETE PARADIS 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	490485547	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
SCI RYOLI ROULE 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	492999921	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
SCI 231 ST HONORE 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	493398958	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale

10 Secteurs opérationnels

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

11 Commentaires chiffrés du bilan

11.1 Actifs non courants

11.1.1 Tableau de variations des actifs bruts non courants

En euros	31/12/2010	Augmentation	Capitalisation des frais financiers	Diminution	Transfert (*)	30/09/2011
Terrains	13 132 437				-13 132 437	
Grands ouvrages	2 001 563				-2 001 563	
Façades, couvertures	892 450				-892 450	
Install. générales et techniques	1 076 854				-1 076 854	
Agencements	696 674				-696 674	
Immeubles de placements	17 606 278				-17 606 278	0
AAI divers	247 411			247 411		
Matériel de bureau et informatique	6 176					6 176
Mobilier	50 361					50 361
Autres immobilisations corporelles	303 648			247 411		56 637
Autres actifs financiers non courant	0					0
Total général	18 104 328			247 411	-17 606 278	56 637

(*) cf. point 6.5 – Application IFRS 5

Sur la base de la promesse de vente en date du 29 juin 2011, le montant de la juste valeur de ces immeubles de placement, terrains et immobilisations en cours 66 rue de Rivoli, 3 et 5 Temple 75001 PARIS s'élève à 24 700 000 € HT.

11.1.2 Tableau de variation des amortissements

En euros	31/12/2010	Augmentation	Diminution	Transfert (*)	30/06/2011
<i>Gros ouvrages</i>	100 244	12 510		-112 754	
<i>Façades, couvertures</i>	94 672	17 239		-111 911	
<i>Install. générales et techniques</i>	350 418	68 560	188 448	-230 530	
<i>Agencements</i>	178 008	23 232		-202 242	
<i>Immeubles de placements</i>	724 343	121 541	188 448	-657 436	
<i>AAI divers</i>	55 501	3 854	59 355		0
<i>Matériel de bureau et informatique</i>	3 836	818			4 453
<i>Mobilier</i>	15 330	2 518			17 848
<i>Autres immobilisations corporelles</i>	74 687	8 989	59 355		22 301
Total général	798 010	128 531	247 803	-657 436	22 301

(*) cf. point 6.5 – Application IFRS 5

11.2 Actifs courants

Libellé	Valeur brute 31/12/2010	Dépréciations 31/12/2010	Valeur nette 31/12/2010	Valeur brute 30/06/2011	Dépréciations 30/06/2011	Valeur nette 30/06/2011
Créances locataires	311 201	121 669	189 532	372 056	155 822	216 234
Créances clients et comptes rattachés	311 201	121 669	189 532	372 056	155 822	216 234
Etat et collectivités	213 483	-	213 483	112 086	-	112 086
Autre gestion	284	-	284	-	-	-
Avoir à recevoir	-	-	-	8 970	-	8 970
Autres créances	88 607	41 500	47 307	229 865	41 500	188 365
Franchises de loyer	17 575	-	17 575	-	-	-
Créances sur immobilisation	-	-	-	8 484 174	-	8 484 174
Charges constatées d'avance	-	-	-	29 399	-	29 399
Autres actifs courants	320 148	41 500	278 648	8 844 484	41 500	8 802 984
Total	831 308	183 169	648 139	9 216 550	197 322	9 019 227

11.3 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 30 juin 2011, le poste Trésorerie et équivalent de trésorerie figurant à l'actif pour un montant de 30 969 euros se compose d'un compte bancaire positif.

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

11.4 Capital social

Date	Capital social				Capital social en numéraire			Capital en numéraire total	Prime d'émission
	Montant nominal	Montant en espèces	Montant en espèces	Montant en espèces	Montant en espèces	Montant en espèces	Montant en espèces		
Au 30 juin 2011	157 926	95	15 003 180	3 764 930	2	5 000	10 000	15 013 180	3 764 930

Information sur la gestion du capital :

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

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

11.5 Passifs

11.5.1 Provisions

Libellé	31/12/2010	Augmentation	Diminution	30/06/2011
Litiges sur activités antérieures	56 735			56 735
Total général	56 735			56 735

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

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

11.5.2 Passifs financiers

11.5.2.1 Ventilation courant, non courant et variation des postes

Libellés	30/06/2011		31/12/2010	
	Non courants	Courants	Non courants	Courants
Emprunts auprès des étab. de crédit			13 640 462	
Intérêts courus s/ emprunt aux Es de crédit				154 037
Emprunts participatifs FFR			10 600 711	
Intérêts courus s/ emprunts participatifs			253 532	
Intérêts courus bancaires		60		60
Dépôt de garantie		249 799	245 354	
C/C RFI France		0		464 714
C/C Armand investments		235 000		180 000
C/C Franphalebourg				530 000
C/C Foncière Colbert Finance SA		15 509 605		
C/C Restaura France		180 000		
Intérêts sur comptes courants		232 970		21 895
Total		16 467 634	24 740 058	1 350 706

(*) cf. point 6.5 – Application IFRS 5

Libellés	31/12/2010	Augmentations	Remboursements	Pré-réservations (*)	Application du TIE (**)	
					31/12/2010	30/06/2011
Emprunts bancaires	13 640 462			-13 700 000	59 538	
Intérêts courus s/ emprunt aux Es de crédit	154 037	152 344	154 037	-152 344		
Comptes courants bancaires et intérêts courus	60	60	60			60
Emprunts auprès des étab. de crédit	13 794 568	152 464	154 097	-13 852 344	59 538	60
Emprunts participatifs FFR	10 600 711	744 824		-11 345 836		
Intérêts courus s/ emprunts participatifs	253 532	186 999	253 532	-166 999		
Emprunts participatifs	10 854 248	931 823	253 532	-11 512 838		
Dépôt de garantie	245 356	4 642	196			248 799
C/C RFI France	464 714	10 507		-475 221		
C/C Armand investments	180 000	55 000				235 000
C/C Franphalebourg	530 000			-530 000		
C/C Foncière Colbert Finance SA				15 509 605		15 509 605
C/C Restaura France		180 000				180 000
Intérêts sur comptes courants	21 895	28 042	10 507	193 540		232 970
Total	26 090 164	1 342 516	418 334	-19 666 653	59 538	16 467 634

(**) TIE : Taux d'intérêt effectif

Tous les emprunts et les dettes sont souscrits en euros.

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

Libelle	Taux d'intérêt nominal	Valeur au 30/06/2011	2011	2012	2013	2014
C/C Ameland Investments	3,820%	236 000 €	236 000 €			
C/C Fenêtre Colbert Finance SA	3,820%	5 508 806 €	5 508 806 €			
C/C Restaura Franca	3,820%	90 000 €	90 000 €			
Intérêt courus sur comptes courants		232 878 €	232 878 €			
Valeur au bilan des comptes courants		6 067 775 €	6 067 775 €	- €	- €	- €

11.5.2.3 Frais d'emprunt

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

11.5.2.4 Fournisseurs et autres passifs courants

Libelle	30/06/2011	31/12/2010
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 581 606	1 501 518
Dettes sur immobilisations	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 581 606	1 501 518
Dettes fiscales et sociales	7 763 500	224 048
Autres dettes	75 337	73 949
Autres passifs courants	7 828 837	297 997
Total	9 410 443	1 799 515

11.6 Résultat consolidé

11.6.1 Chiffre d'affaires et produits d'exploitation

11.6.1.1 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'élevé à 40 189 €.

11.6.1.2 Produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation non courant sont constitués principalement du remboursement par le nouvel acquéreur de l'ensemble immobilier du 144 rue de Rivoli des travaux engagés pour la conservation du permis de construire.

11.6.2 Charges d'exploitation

Libelle	30/06/2011	30/06/2010
Locations	33 094	67 040
Charges de copropriété (*)	174 450	149 696
Rémunération de gérant	46 313	78 234
Honoraires juridiques et avocats	434 479	176 930
Honoraires de tenue et contrôle des comptes	67 393	33 576
Honoraires expertises	8 906	10 348
Impôts, taxes et versements assimilés	348 511	25 654
Dotations aux amort. et provisions	34 152	250 592
Dépréciation sur immobilisation (**)	962 521	17 401 001
Autras frais	118 780	6 951
Total	2 228 599	18 200 023

(*)Le montant des charges locatives refacturés aux locataires s'élève à 40 189 €. Le montant des charges locatives non refacturés s'élève quant à lui à 134 261 €.

11.6.3 Résultat financier

Libellé	30/06/2011	30/06/2010
Intérêts sur comptes courants	176 630	239 241
Intérêts sur emprunt	2 821 989	614 360
Intérêts bancaires	0	933
Intérêts retard	0	35 116
Passifs évalués au coût amorti	59 538	167 645
Instruments dérivés de taux	0	2 954 083
Charges financières	3 058 157	4 011 368
Produits sur comptes courants	0	197 536
Produits des comptes à terme	0	88
Produits de compte courant bancaire	40	0
Reprises s/ prov. et amort. Financiers	2 066 711	0
Produits financiers	2 066 751	197 624
Total	991 408	3 813 744

11.6.4 Impôts

Preuve d'impôt :

En euros	30/06/2011
Résultat avant impôt	(2 180 319)
Taux d'imposition normal applicable en France (%)	33,33%
Charge / produit d'impôt théorique	728 700
Incidence des :	
- Différences permanentes	10 191
- Effet de la non reconnaissance d'impôts différés actifs sur les déficits fiscaux reportables et les autres différences temporelles déductibles	(738 891)
Charge / produit d'impôt effectivement constaté	0
Taux d'impôt effectif (%)	0

Compte tenu des résultats fiscaux déficitaires constatés cette année et les exercices précédents, aucun impôt différé actif n'a été comptabilisé dans les comptes consolidés.

11.6.5 Résultat des activités abandonnées

Libelle	30/06/2011	31/12/2010
Chiffres d'affaires nets	-	-
Résultat opérationnel (*)	-	(20)
Résultat financier	-	-
Prix cession net des frais	-	-
Valeur nette des actifs cédés	-	-
Impôts sur les sociétés	-	-
Résultat des activités abandonnées	-	(20)

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

11.6.6 Actifs et passifs financiers inscrits au bilan

Actifs financiers 2010 reconstruits	Valeur comptable	Valeur d'ajout	Valeur ajoutée par résultat	Actifs immobilisés dévalués	Actifs dévalués perdus à reconstruire	Perte et gains nets	Libérisation par résultat	Indicatif de mesure
Autres actifs courants et non courants	8 802 993	8 802 993				8 802 993		
Clients et comptes rattachés	216 234	216 234				216 234		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	30 988	30 988	30 988					
Total actifs financiers	9 050 198	9 050 198	30 988	0	0	9 019 227	0	0
Passifs financiers courants et non courants	18 407 834	18 407 834					18 407 834	
Fournisseurs et comptes rattachés	1 581 808	1 581 808					1 581 808	
Autres passifs courants et non courants	7 826 026	7 826 026					7 826 026	
Total passifs financiers	25 818 077	25 818 077	0	0	0	0	25 818 077	0

12 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.

13 Engagements reçus hors bilan

Néant.

14 Résultat par action

Au 30 juin 2011, la perte nette consolidée s'élève à 2 180 319 €.

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 13,81 € et le résultat par action part du Groupe, de base et dilué ressort négatif de 13,81€.

II- RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

FONCIERE R-PARIS
Société en commandite par actions
au capital de 39.482 €
Siège social : 5 rue de Tilsitt, 75008 Paris
445 750 565 R.C.S. PARIS

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE DE FONCIERE R-PARIS AU 30 JUIN 2011
(établi conformément aux dispositions de l'article 222-6 du Règlement général de l'Autorité des
marchés financiers)

I- **COMPTES CONSOLIDES AU TITRE DU PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE CLOS OUVERT LE 1^{ER} JANVIER 2011**

1. **Principes et méthodes comptables**

Ces comptes sont établis conformément aux normes et interprétations définies par le référentiel international IFRS : International Financial Reporting Standards tel qu'adoptés par l'Union Européenne au 30 juin 2011.

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 2011, 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 162 Boulevard Haussmann, 75008 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 162 Boulevard Haussmann, 75008 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 162 Boulevard Haussmann, 75008 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 162 Boulevard Haussmann, 75008 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 162 Boulevard Haussmann, 75008 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 162 Boulevard Haussmann, 75008 Paris Immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro 493 396 956

4. Bilan consolidé au 30 juin 2011

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

- des actifs non courants pour	34.237 €
- dont des immeubles de placement pour	0 €
- des actifs courants pour	26.193.039 €

Au passif du bilan figurent notamment :

- des capitaux propres pour	(13.499.879) €
- des provisions pour risques pour	56.735 €
- des passifs financiers non courants pour	3.764.733 €
- des passifs courants pour	35.905.688 €

Au 30 juin 2011, le total du bilan consolidé du Groupe FONCIERE R-PARIS s'élevait à 26.227.277 euros.

5. Résultat consolidé au 30 juin 2011

Au titre du premier semestre de l'exercice ouvert le 1er janvier 2011, les produits opérationnels courants s'élèvent à 871.103 euros, contre 949.742 euros au 30 juin 2010, et sont principalement constitués par les loyers et provisions pour charges refacturées.

Au titre du premier semestre de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2011, les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 2.166.949 euros contre 18.200.023 euros au 30 juin 2010 et sont notamment constituées par :

- charges de copropriété	174.450 €
- honoraires juridiques et avocats	434.479 €
- impôts, taxes et versements assimilés	348.511 €
- dotations aux amortissements sur immobilisations	34.152 €
- dépréciation sur immobilisation	962.521 €
- autres frais	118.780 €

L'évolution des charges opérationnelles s'explique par la dépréciation constituée au 30 juin 2010 concernant l'immeuble du 144 rue de Rivoli.

Au titre du premier semestre de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2011, le résultat opérationnel ressort donc à (1.188.913) euros contre (16.911.030) euros au 30 juin 2010.

Au titre du premier semestre de l'exercice ouvert le 1er janvier 2011, le résultat financier est de (991.406) euros contre (3.813.744) euros au 30 juin 2010.

Compte tenu des éléments ci-dessus, le résultat du premier semestre de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2011 fait apparaître une perte de (2.180.318) euros (contre une perte de (20.724.794) 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^{er} janvier 2011, le résultat par action ressort négatif à (13,81) euros contre (131,23) 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^{er} janvier 2011, l'actif net réévalué s'élève à (6.745.452) euros contre (6.656.220) euros au 30 juin 2010 ; l'actif net réévalué par action s'élevant à (42,71) euros au 30 juin 2011 contre (42,15) euros au 30 juin 2010.

Il est précisé que l'actif net réévalué présenté tient compte de la juste valeur des immeubles fournie par des expertises externes ou du prix des promesses de vente après effet de l'impôt calculé sur la base d'un taux de 33 1/3% et tenant compte du montant des déficits reportables.

	30/06/2011	30/06/2010
Capitaux Propres Consolidés	(13.499.879)	(9.197.072)
Plus value et moins value latente immeubles de placement	6.754.427	2.540.852
ANR	(6.745.452)	(6.656.220)
ANR/action	(42,71)	(42,15)

II- CHIFFRES D'AFFAIRES DU PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE OUVERT LE 1ER JANVIER 2011

<i>(en euros)</i>	<i>Exercice social 2011 1^{er} semestre</i>	<i>Exercice social 2010 1^{er} semestre</i>
CHIFFRE D'AFFAIRES SOCIAL		
<i>Dont :</i>		
<i>Activité logement</i>	139 562	163.176
<i>Activité tertiaire</i>	339.169	463.278
<i>Prestations de services</i>	-	-
<i>Autres activités</i>	-	-
Total du chiffre d'affaires social (hors taxes)	478.731	626.454
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDÉ		
<i>Dont :</i>		
<i>Activité logement</i>	336.729	442.468
<i>Activité tertiaire</i>	354.729	507.275
<i>Prestations de services</i>	-	-
<i>Autres activités</i>	-	-
Total du chiffre d'affaires consolidé (hors taxes)	690.458	949.744

Le chiffre d'affaires social de Foncière R-Paris au titre du trimestre écoulé est constitué des loyers d'habitation et de commerces ainsi que de provisions pour charges refacturées correspondant à l'exploitation de l'immeuble détenu directement par Foncière R-Paris, situé au 66, rue de Rivoli et 1-3-5, rue du Temple, 75004 Paris.

Le chiffre d'affaires consolidé de Foncière R-Paris au titre du premier semestre est constitué des loyers d'habitation et de commerces ainsi que de provisions pour charges refacturées correspondant (i) à l'exploitation de l'immeuble détenu directement par Foncière R-Paris, situé au 66, rue de Rivoli et 1-3-5, rue du Temple, 75004 Paris et (ii) à l'exploitation des immeubles détenus indirectement par Foncière R-Paris, via ses filiales consolidées notamment la SCI Rivoli Roule.

Le taux d'occupation du patrimoine immobilier de Foncière R-Paris se situe à 83,1 % 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 54,2 % 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.

Par ailleurs, sur l'ensemble de son patrimoine, Foncière R-Paris continue sa politique de réhabilitation/rénovation dans les immeubles acquis et dans les lots vacants afin d'améliorer la rentabilité de ses actifs et assurer une pérennité de ses investissements.

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 1ER JANVIER 2011

1. L'actif 66 rue de Rivoli

Une promesse de vente portant sur l'ensemble immobilier du 66 Rivoli à Paris 4^{ème}, détenu directement par Foncière R-Paris, a été signée le 29 juin 2011 avec la société Foncière des Victoires. Cette promesse de vente, à échéance début 2012, comporte diverses conditions suspensives usuelles en la matière et fait ressortir un prix de 24,7 M€ hors droits (dont 1M€ payable dans un délai maximum de deux ans sous réserve de la réalisation de certaines conditions).

Dans les comptes consolidés, cet ensemble immobilier est comptabilisé pour une valeur brute de 17,8

M€ et amorti pour 0,7 M€ soit une valeur nette comptable de 17,1 M€. Cela induit une plus value avant impôt de l'ordre de 7,6 M€ (compte tenu des frais de cession estimés à 261 k€). Etant donné la méthode de comptabilisation des immeubles de placement retenue (soit IAS 40 : méthode du coût), la plus value n'a pas été constatée dans les comptes consolidés au 30 juin 2011.

2. L'actif 144 rue de Rivoli

Les difficultés rencontrées quant au respect de ses engagements financiers pour la SCI Rivoli-Roule, principale filiale de Foncière R-Paris, ont amené Foncière R-Paris à engager des négociations avec les banques créancières de cette filiale en vue d'obtenir un aménagement de ses obligations contractuelles et financières à court terme. Les négociations ont abouti à la signature d'un protocole d'accord avec les banques créancières en date du 8 février 2011. Ce protocole a donné la possibilité à la filiale SCI Rivoli-Roule de céder l'actif et de suspendre l'ensemble des actions entreprises par les banques créancières jusqu'au 30 avril 2011, date prorogée jusqu'au 31 mai 2011, enfin jusqu'au 30 juin 2011.

La réalisation définitive de la promesse de vente du 6 août 2010 et par conséquent la cession de l'ensemble immobilier du 144 rue de Rivoli est intervenue le 7 juillet 2011 suite au jugement rendu par le JEX, pour un prix conforme à celui de la promesse de vente, soit 62 330 400 € TTC.

Les fonds ont été consignés chez le bâtonnier de l'Ordre de Paris, et les négociations avec les banques se sont éteintes à la date du complet remboursement de leurs créances par le bâtonnier.

3. Cessions de créances

La société FRANCHAUCHAT (anciennement dénommée RFI France) détenait une créance sur notre société d'un montant en principal et intérêts de 482 236,78 euros. Cette société a cédée, le 29 juin 2011, sa créance à la société FONCIERE COLBERT FINANCE.

La société INVERPORFOLIO INTERNACIONAL SA détenait une créance sur notre société d'un montant en principal et intérêts de 11 512 633,95 euros. Cette société a cédée, le 29 juin 2011, sa créance à la société FONCIERE COLBERT FINANCE.

IV- EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2011 ET PERSPECTIVES D'AVENIR

1. Examen de la procédure d'alerte déclenchée par les Commissaires aux comptes

Phase 1 :

Par courrier en date du 12 octobre 2011, les Commissaires aux comptes de la Société, ont, conformément aux dispositions des articles L. 234-1 et suivants du Code de commerce, interrogé la Gérance, dans le cadre d'une procédure d'alerte, sur les difficultés liées au changement d'actionnariat de la Société et aux difficultés financières rencontrées par la Société, qu'ils ont jugé comme susceptibles de compromettre l'activité de la Société.

Par un courrier en date du 4 novembre 2011, la Gérance a répondu aux Commissaires aux comptes qu'elle n'était pas en mesure de donner des informations sur l'intention des principaux actionnaires et sur la continuité de l'activité de la Société.

Phase 2 :

Par courrier en date du 4 novembre 2011, les Commissaires aux comptes ont fait savoir à la Gérance de la Société, que compte tenu de la réponse apportée jugée non satisfaisante, ils engageaient la phase 2 de la procédure d'alerte, à savoir : convocation d'une assemblée générale à faire par la Gérance et information du Président du Tribunal de Commerce, et ont adressé à cet effet un rapport spécial.

Au vu des éléments recueillis lors de l'assemblée Générale convoquée par les Commissaires aux comptes le 19 décembre 2011 et de celle du 4 janvier 2012, les Commissaires aux comptes ont décidé de stopper la procédure d'alerte.

2. L'actif 66 rue de Rivoli

La vente portant sur l'ensemble immobilier du 66 rue de Rivoli à Paris 4ème, détenu directement par Foncière R-Paris, objet de la promesse signée le 29 juin 2011 avec la société Foncière des Victoires a eu lieu le 6 janvier 2012 pour un prix de 24,7 M€ hors droits conforme au prix figurant dans la promesse. En date du 6 janvier, 23,85 M€ ont été encaissés et 850 K€ correspondent à un complément de prix qui sera payable dans un délai maximum de 2 ans. La condition suspensive ayant été levé puisque l'actif a été revendu par Financière et Foncière des Victoires, le complément de prix a été payé le 12 avril 2012.

3. Cessions de créances

La société FONCIERE COLBERT FINANCE détenait une créance sur notre société d'un montant en principal et intérêts de 11 994 870,73 euros au 29 juin 2011. Cette société a cédée, le 23 septembre 2011, sa créance à la société BLHM.

La société BLHM détenait une créance sur notre société d'un montant en principal et intérêts de 11 994 870,73 euros au 29 juin 2011. Cette société a cédée, le 17 novembre 2011, à concurrence de 3 400 000 euros une partie de sa créance à la société RICCOBONO PRESSE INVESTISSEMENTS.

Le 29 mars 2012, BLHM, titulaire d'une créance d'un montant de 6.960.969,20 € en principal et en intérêts sur les sociétés Foncière R-Paris et SCI RIVOLI-ROULE, a cédé ladite créance à LGR Grundinvest.

4. Actionariat

En date du 9 novembre 2010 la société Foncière Colbert Finance (FCF) a acquis auprès de Monsieur Solano Madariaga une participation indirecte de 70% du capital et des droits de vote de la société de droit espagnol RESTAURA SL (détenant elle-même 53,52% du capital et des droits de vote de Foncière R-Paris), selon un protocole sous conditions résolutoires. L'ancien actionnaire de contrôle de RESTAURA SL (Monsieur Solano Madariaga) a depuis repris le contrôle de cette dernière.

Par ailleurs, Foncière Colbert Finance a signé un protocole le 5 juillet 2011 dans lequel Restaura SL lui vendait ses parts dans Foncière R Paris sous condition suspensive de la mainlevée de la saisie conservatoire de la BBVA.

Enfin, Foncière Colbert Finance a acquis le 5 août 2011 l'intégralité de sa participation (soit 45% du capital et des droits de vote) et des créances (soit 11 512 633€) détenues par Inverporfolio Internacional SA dans la Société Foncière R-Paris,. Cette acquisition résulte d'une cession de gré à gré hors marché entre FCF et Inverporfolio Internacional SA intervenue en application d'un protocole d'accord signé le 29 juin 2011 entre Foncière Colbert Finance, Inverporfolio Internacional SA et Restaura SL.

5. Commandité

Par acte en date du 6 janvier 2012, la société Restaura France SARL a cédé à la société Foncière Colbert Finance l'intégralité de ses parts de commandité qu'elle détenait dans Foncière R-Paris.

6. Gouvernance

Suite à la démission de Monsieur Michel Campagnoli et de Madame Katia Wegerak en date du 6 janvier 2012, le Conseil de Surveillance a décidé de nommer Monsieur Pierre Ledoux et Madame Marie-Hélène Névès en qualité de membre du Conseil de Surveillance le 20 janvier 2012. Leur nomination a été ratifiée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 30 mars 2012 et leur mandat a été renouvelé pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

En outre, l'Associé commandité a décidé de nommer le 6 janvier 2012, suite à la démission de la société Restaura France SARL, Monsieur Bruno Ledoux en qualité de Gérant de la Société pour une durée de 6 années.

7. Assemblée Générale Mixte du 30 mars 2012

Lors de l'Assemblée générale mixte du 30 mars 2012, les associés commanditaires de la société Foncière R-Paris ont décidé de réduire le capital de la société d'un montant de 14.963.678 euros afin d'apurer les pertes existantes par voie de réduction de la valeur nominale des actions existantes.

Le capital social de Foncière R-Paris est ainsi passé de 15.003.160 euros à 39.482 euros divisé en 157.928 actions. La valeur nominale des actions est ainsi passée de 95 euros à 0,25 euros.

Les actionnaires commanditaires ont également décidé de (i) procéder à une augmentation de capital d'un montant de 450.000 euros par émission de 1.800.000 actions nouvelles avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de la société LGR Grundinvest, société de droit luxembourgeois au capital de 12.500 euros dont le siège social est sis 65 boulevard Grande Duchesse Charlotte L-1331 Luxembourg, immatriculée au registre du commerce et des sociétés du Luxembourg sous le numéro B

119095 et (ii) donner pouvoir à la gérance pour mettre en œuvre cette opération sur le capital de la Société.

8. Continuité d'exploitation

Les comptes semestriels du 30 juin 2011 ont été établis dans le respect du principe de continuité de l'exploitation

Cette hypothèse a été retenue du fait des actions engagées par la SCI Rivoli-Roule, principale filiale de Foncière R-Paris, en vue de faire face au respect de ses engagements financiers, en réalisant la vente, sous condition suspensive, de l'ensemble immobilier du 144 rue de Rivoli en date du 29 juin 2011. La condition suspensive a été levée le 7 juillet 2011.

Foncière Colbert Finance, par son expérience et son réseau privilégié, envisage de développer très rapidement Foncière R-Paris par de nouvelles acquisitions alliant une grande sécurité (qualité des emplacements, qualité des locataires, etc...) et une forte perspective de valeur ajoutée (gestion rigoureuse des loyers, travaux d'amélioration, etc...). Plusieurs dossiers, planifiés pour l'année 2012, sont actuellement à l'étude.

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

I. Risques liés à la Société

Les risques existant au 30 juin 2011 sont particulièrement réduits étant donné que la Société ne détenait plus qu'un actif immobilier à cette date.

1.1 Risques liés à l'exploitation

Le chiffre d'affaires du Groupe Foncière R-Paris a été 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, au 30 juin 2011, sur le départ, ni en défaut, ni (ii) ne puisse être considéré comme majoritaire dans la collecte locative.

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 était assurée jusqu'au 6 janvier 2012 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 :

- A assuré les fonctions de direction de Foncière R-Paris, d'établissement des comptes, de gestion administrative, comptable, juridique et financière ; et
- A assuré 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 a assuré 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 pouvait 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 pouvaient 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 auraient pu se faire en faveur de telle ou telle société pour laquelle elle assurait des missions d'asset management.

Foncière R-Paris et les sociétés du groupe Restaura étaient 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 étaient 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 correspondent à des projets à plus long terme dans le cadre de la recherche de revenus récurrents offrant des revenus locatifs.

(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 aurait pu 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 était prévu qu'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 soient 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 était assurée au cours du premier semestre 2011 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 pouvait 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 pouvait 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.

1.3 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.

1.4 Risque de liquidité

Le Groupe Foncière R-Paris a financé 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.

Au cours du premier semestre de l'exercice 2011, ces clauses d'exigibilité auraient pu, si elles avaient été mises en œuvre, mettre le Groupe Foncière R-Paris en difficulté dans l'hypothèse où celui-ci ne disposerait pas de la trésorerie disponible.

Au 31 décembre 2010 l'une des principales filiales de la Société, la SCI Rivoli-Roule, était en défaut au titre de certaines de ses obligations vis-à-vis de ses créanciers. A la date du présent rapport, la vente du 144 rue de Rivoli, intervenue le 29 juin 2011, a permis de rembourser les banques créancières.

1.5 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.

1.6 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

Il est par ailleurs indiqué que dans le cadre du contrôle fiscal dont la Société a fait l'objet au cours du 4^{ème} trimestre 2007, la Direction Générale des Finances Publiques a informé la Société de l'abandon de la procédure de contrôle fiscal, donnant ainsi raison à la Société.

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.

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

2.1 Risques d'expertise

Le portefeuille immobilier de la Société a fait régulièrement et contractuellement 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.

Il est par ailleurs rappelé que les actifs du groupe Foncière R-Paris étaient composés au 30 juin 2011 de l'ensemble immobilier suivant :

- Un ensemble immobilier à usages mixtes (commerces, bureaux, habitations) situé au 66 rue de Rivoli et 3-5 rue du Temple à Paris 4°. Cet ensemble, valorisé dans les comptes 2010 à hauteur de 22.307.909,88 € selon une expertise réalisée par TINSA le 17 janvier 2011, a été cédé le 6 janvier 2012 pour un prix de 24,7M€.

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.

Le non-respect des lois et règlements relatifs à l'environnement et à la santé publique par le Groupe Foncière R-Paris auraient pu le cas échéant 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 comportait 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.

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

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 et de valorisation, 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 Groupe Foncière R-Paris, ses revenus locatifs et la valeur de son portefeuille immobilier ainsi que sa politique d'investissement et, par conséquent, ses perspectives de croissance.

Un ralentissement de la conjoncture économique et de la consommation des ménages étaient susceptibles d'entraîner au cours du premier semestre de l'exercice 2011 :

- un affaiblissement de la demande locative des actifs immobiliers du Groupe Foncière R-Paris ayant

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

3.2 Risques liés aux variations du marché immobilier

Le marché de l'immobilier fluctue périodiquement et dépend entre autres 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.

Le contexte économique actuel a pour effet de pouvoir 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.

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 particulièrement dans le cadre de recherche de projets d'acquisition d'actifs immobiliers.

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 et de recherche de taux de rentabilité plus faible que celle du Groupe Foncière R-Paris. 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.

4. Risques de marchés

4.1 Risques de taux

Les investissements du Groupe Foncière R-Paris (exprimés en valeurs expertisées) étaient financés à hauteur de 55% par des crédits bancaires amortissables.

L'encours total des crédits bancaires à moyen ou long terme ressort à 0 k€ au 30 juin 2011 contre 13 850 k€ au 30 juin 2010.

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*	16 407 634	-	-
Emprunt bancaire classé comme détenu en vue de la vente	13 700 000	-	-
Actifs financiers**	30 969	-	-
Position nette avant gestion	30 076 665	-	-
Hors bilan	-	-	-
Position nette après gestion	30 076 665	221 253	-

* 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.

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.

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

Les principales transactions avec les parties liées sont décrites dans la note 8 de l'annexe des comptes consolidés semestriels.



Le Gérant
Monsieur Bruno Ledoux

III- DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

J'atteste que, à ma connaissance les comptes 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, ou de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité présente un tableau fidèle des informations mentionnées à l'article 222-6 du Règlement Général AMF.

Bruno Ledoux
Gérant

IV- RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES
CONSOLIDES AU 30 JUIN 2011



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-Petersbourg
75008 Paris
France

Foncière R-Paris S.C.A.

**Rapport des commissaires aux
comptes sur l'information
financière semestrielle 2011**

Période du 1er janvier 2011 au 30 juin 2011
Foncière R-Paris S.C.A.
5, rue de Tilsitt - 75008 Paris
Ce rapport contient 35 pages
Référence : VF-122-34



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

Poligone Audit S.A.R.L.

28, rue Saint-Petersbourg
75008 Paris
France

Foncière R-Paris S.C.A.

Siège social : 5, rue de Tilsitt - 75008 Paris
Capital social : €39 482

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2011

Période du 1er janvier 2011 au 30 juin 2011

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 de la société Foncière R-Paris S.C.A., relatifs à la période du 1^{er} janvier 2011 au 30 juin 2011, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés 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.

I. 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.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.



Poligone Audit S.A.R.L.

Foncière R-Paris S.C.A.
*Rapport des commissaires aux comptes sur
l'information financière semestrielle 2011
22 mai 2012*


Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 5.2 « Continuité de l'exploitation » des états financiers qui expose les actions engagées par la société justifiant le maintien du principe de continuité d'exploitation dans le cadre de l'arrêté des comptes au 30 juin 2011. Cette note renvoie aux notes 5.1.1 et 5.1.5 des états financiers qui font état de la réalisation définitive de la promesse de vente de l'ensemble immobilier du 144 rue de Rivoli intervenue le 7 juillet 2011, ainsi que d'un changement de commandité en date du 6 janvier 2012.

II. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Paris La Défense et Paris, le 22 mai 2012

KPMG Audit FS II



Valéry Foussé
Associé

Poligone Audit S.A.R.L.



Catherine Poligone
Associée