

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 ANNUEL DE FONCIERE R-PARIS AU 31 DECEMBRE 2011
(établi conformément aux dispositions de l'article 222-3 du Règlement général de l'Autorité des
marchés financiers)

I- **COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011**

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2011 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2010 (12 mois)		
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
Actif Immobilisé						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains	13 132 437		13 132 437	74,29	13 132 437	73,45
Constructions	4 667 841	737 337	3 930 504	22,23	3 943 499	22,06
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles	39 289	19 782	19 508	0,11	229 282	1,28
Immobilisations en cours						
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations	2 162 721	2 006 983	155 738	0,88	165 951	0,93
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
TOTAL (I)	20 002 288	2 764 102	17 238 186	87,51	17 471 169	97,72
Actif circulant						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens						
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes						
Clients et comptes rattachés	433 232	200 171	233 061	1,32	197 348	1,10
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs	200		200	0,00		
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	68 090		68 090	0,39	107 752	0,60
. Autres	128 838		128 838	0,73	97 627	0,55
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments de trésorerie						
Disponibilités	8 508		8 508	0,05	4 974	0,03
Charges constatées d'avance	1 515		1 515	0,01		
TOTAL (II)	640 383	200 171	440 212	2,49	407 700	2,28
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecarts de conversion actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	20 642 671	2 964 273	17 678 398	100,00	17 878 870	100,00

SCA FONCIERE R PARIS

BILAN PASSIF

Période du 01/01/2011 au 31/12/2011

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2011 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2010 (12 mois)	
Capitaux propres				
Capital social ou individuel (dont versé : 15 013 160)	15 013 160	84,82	15 013 160	83,97
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	3 764 930	21,30	3 764 930	21,06
Ecarts de réévaluation				
Réserve légale	168 602	0,85	168 602	0,84
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau	-30 428 791	-172,11	-6 572 645	-36,75
Résultat de l'exercice	-2 739 979	-15,49	-23 856 145	-133,42
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL(I)	-14 222 078	-80,44	-11 482 099	-64,21
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
TOTAL(II)				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour risques	2 308 598	13,06	2 583 830	14,45
Provisions pour charges				
TOTAL (III)	2 308 598	13,06	2 583 830	14,45
Emprunts et dettes				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres Emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
. Emprunts	13 856 342	78,38	13 854 037	77,49
. Découverts, concours bancaires				
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers	206 873	1,17	11 057 599	61,85
. Associés	14 773 371	83,57	821 054	4,59
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	667 097	3,77	961 421	5,38
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	76 206	0,43	36 262	0,20
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés	1 895	0,01	1 465	0,01
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	10 092	0,06	45 298	0,25
Instruments de trésorerie				
Produits constatés d'avance				
TOTAL(IV)	29 591 877	167,39	26 777 138	149,77
Ecart de conversion passif				
(V)				
TOTAL PASSIF (I à V)	17 678 398	100,00	17 878 870	100,00

COMpte DE Résultat

Période du 01/01/2011 au 31/12/2011

Présenté en Euros

COMpte DE Résultat		Exercice clos le 31/12/2011 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2010 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%	
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%	
Ventes de marchandises									
Production vendue biens									
Production vendue services	983 905		983 905	100,00	1 094 308	100,00	-110 403	-10,08	
Chiffres d'Affaires Nets	983 905		983 905	100,00	1 094 308	100,00	-110 403	-10,08	
Production stockée									
Production immobilisée									
Subventions d'exploitation									
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges			20 128 300	N/S	97 939	8,85	20 030 361	N/S	
Autres produits			676 197	68,73	60 814	5,56	615 383	N/S	
Total des produits d'exploitation (I)			21 788 402	N/S	1 253 061	114,51	20 535 341	N/S	
Achats de marchandises (y compris droits de douane)									
Variation de stock (marchandises)									
Achats de matières premières et autres approvisionnements									
Variation de stock (matières premières et autres approv.)									
Autres achats et charges externes			1 324 363	134,69	939 517	85,85	384 846	49,96	
Impôts, taxes et versements assimilés			36 650	3,72	20 471	1,87	16 179	79,03	
Salaires et traitements									
Charges sociales									
Dotations aux amortissements sur immobilisations			169 418	17,22	331 139	30,26	-161 721	-48,83	
Dotations aux provisions sur immobilisations									
Dotations aux provisions sur actif circulant			107 480	10,92	20 045 018	N/S	-19 937 538	-99,45	
Dotations aux provisions pour risques et charges									
Autres charges			124	0,01	1	0,00	123	N/S	
Total des charges d'exploitation (II)			1 638 034	166,48	21 336 145	N/S	-19 698 111	-92,31	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			20 150 368	N/S	-20 083 084	N/S	40 233 452	200,34	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun									
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)									
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			22 553 637	N/S	1 286 475	117,56	21 267 162	N/S	
Produits financiers de participations									
Produits des autres valeurs mobilières et créances									
Autres intérêts et produits assimilés			547 827	55,68	630 450	57,61	-82 623	-13,10	
Reprises sur provisions et transferts de charges			275 232	27,97	61 206	5,59	214 026	349,68	
Différences positives de change									
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement									
Total des produits financiers (V)			823 059	83,65	691 656	63,20	131 403	19,00	
Dotations financières aux amortissements et provisions			10 213	1,04	2 542 550	232,34	-2 532 337	-99,59	
Intérêts et charges assimilées			1 076 074	109,37	975 222	89,12	100 852	10,34	
Différences négatives de change									
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements									
Total des charges financières (VI)			1 086 287	110,41	3 517 772	321,46	-2 431 485	-69,11	
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-263 228	-26,74	-2 826 116	-258,26	2 562 888	90,69	
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			-2 666 496	-271,00	-24 195 675	N/S	21 529 179	88,98	

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2011 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2010 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			339 530	31,03	-339 530	-100,00
Produits exceptionnels sur opérations en capital	126 679	12,88			126 679	N/S
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Total des produits exceptionnels (VII)	126 679	12,88	339 530	31,03	-212 851	-62,68
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion						
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	200 161	20,34			200 161	N/S
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions						
Total des charges exceptionnelles (VIII)	200 161	20,34			200 161	N/S
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-73 483	-7,46	339 530	31,03	-413 013	-121,63
Participation des salariés (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
Total des Produits (I+III+V+VII)	22 738 140	N/S	2 284 247	208,74	20 453 893	895,43
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	25 478 119	N/S	26 140 392	N/S	-662 273	-2,52
RÉSULTAT NET	-2 739 979	-278,47	-23 856 145	N/S	21 116 166	88,51
	<i>Perte</i>		<i>Perte</i>			
Dont Crédit-bail mobilier						
Dont Crédit-bail immobilier						

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

PREAMBULE

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2011 dont le total est de 17 678 398 euros et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat déficitaire de 2 739 979 euros, présenté sous forme de liste.

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

SOMMAIRE

1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE ET CONTINUTE D'EXPLOITATION	4
1.1 FAITS MARQUANTS	4
1.2 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE	6
1.3 CONTINUTE D'EXPLOITATION	7
2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES.....	8
2.1 REFERENTIEL	8
2.2 DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE	8
2.3 METHODES D'EVALUATION.....	8
2.3.1 IMMOBILISATIONS CORPORELLES	8
2.3.2 TITRES DE PARTICIPATION	9
2.3.3 CLIENTS ET COMPTES RATTACHES.....	9
2.3.4 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	10
2.3.5 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	10
2.3.6 COMPTABILISATION DE LOYERS.....	10
3. COMMENTAIRES CHIFFRES	10
3.1 EXPLICATION DES POSTES DU BILAN ACTIF	10
3.1.1 ACTIF IMMOBILISE.....	10
3.1.2 ETAT DES CREANCES	12
3.1.3 DEPRECIATIONS	12
3.1.4 ETAT DES DISPONIBILITES.....	12
3.1.5 PRODUITS A RECEVOIR	13
3.2 EXPLICATION DES POSTES DU BILAN PASSIF.....	13
3.2.1 CAPITAUX PROPRES	13
3.2.2 PROVISIONS.....	14
3.2.3 ETAT DES DETTES	14
3.2.4 CHARGES A PAYER	15
3.2.5 ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	15
3.2.6 ENGAGEMENTS EN MATIERE DE RETRAITE ET ASSIMILES	16
3.3 EXPLICATION DES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	16
3.3.1 PRODUITS D'EXPLOITATION.....	16
3.3.2 AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	16
3.3.3 IMPOTS ET TAXES	17
3.3.4 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS D'EXPLOITATION	17
3.3.5 QUOTES-PARTS DES RESULTATS SUR OPERATION FAITE EN COMMUN	18
3.3.6 RESULTAT FINANCIER.....	18

3.3.7 RESULTAT EXCEPTIONNEL	18
4. FILIALES ET PARTICIPATIONS.....	19
4.1 TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS.....	19
4.2 ENTREPRISES LIEES ET PARTICIPATIONS	20
4.3 RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR TOUTES LES FILIALES ET PARTICIPATIONS	20
5. ENTREPRISES LIEES	21
6. REMUNERATION DES ORGANES DE GESTION ET DE DIRECTION	21
7. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION	22
7.1 VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES.....	22

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

1.1 Faits marquants

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

Les difficultés rencontrées quant au respect de ses engagements financiers pour la SCI Rivoli-Roule, filiale détenue à 99,99% par 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 aux conditions exposées ci-dessus (cf. 1.1) 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.

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, 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).

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). 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.

Plusieurs cessions de créances sont intervenues durant l'année 2011, savoir :

- 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.
- 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.

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 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.

1.2 Evénements postérieurs à la clôture

- **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 Financière et 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.

- **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.

- **Cession d'une créance de Bruno Ledoux Holding Media (BLHM) à LGR GRUNDINVEST**

Le 29 mars 2012, BLMH, 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.

- **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 Nèvés 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.

- **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.

1.3 Continuité d'exploitation

Les comptes de l'exercice 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 le Groupe en vue de réduire les pertes existantes. Ces actions sont décrites dans la note 1.2 "Evénements postérieurs à la clôture" qui fait état de la cession de l'ensemble immobilier du 66 rue de Rivoli, du changement de commandité suite à la cession le 6 janvier 2012 des parts de commandité de Restaura France SARL à Foncière Colbert Finance et de la réduction du capital social.

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.

2. Principes et méthodes comptables

2.1 Référentiel

Les comptes ont été établis dans le respect du principe de prudence selon les conventions générales comptables, de présentations des comptes annuels et sans changement par rapport à l'exercice clos le 31 décembre 2010. Ils ont été établis dans le respect des hypothèses de bases :

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

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

2.2 Date de clôture de l'exercice

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

2.3 Méthodes d'évaluation

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

2.3.1 Immobilisations corporelles

- Valeur brute des immeubles

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

- Amortissements des immeubles

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

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

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

- **Dépréciation des immeubles**

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

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

2.3.2 Titres de participation

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

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

2.3.3 Clients et comptes rattachés

Les créances clients sont enregistrées pour leur valeur nominale.

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

2.3.4 Valeurs mobilières de placement

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

2.3.5 Provisions pour risques et charges

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

2.3.6 Comptabilisation de loyers

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

3. Commentaires chiffrés

3.1 Explication des postes du bilan actif

3.1.1 Actif immobilisé

Immobilisations brutes = 20 002 288 €

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	18 104 226	-	264 659	17 839 567
Immobilisations financières	2 162 721	-	-	2 162 721
TOTAL	20 266 947	-	264 659	20 002 288

Amortissements et provisions d'actif = 2 764 102 €

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	799 009	169 417	211 307 ¹	757 119
Titres mis en équivalence	-	-	-	-
Autres Immobilisations financières	1 996 770	10 213	-	2 006 983
TOTAL	2 795 779	179 630	211 307	2 764 102

¹ Dont 146 809 € de régularisation d'amortissements sur exercices antérieurs.

Détail des immobilisations et amortissements en fin de période

Nature des biens immobilisés	Montant	Amortis.	Valeur nette
Terrains	13 132 437	-	13 132 437
Gros oeuvres	2 001 563	125 263	1 876 300
Facades	892 450	129 149	763 301
Installations techniques et générales	1 076 854	257 451	819 403
Agencements	696 974	225 474	471 500
Mat bureau- Info Sedillot	6 176	5 070	1 106
Mobilier Sedillot	33 113	14 711	18 402
TOTAL	17 839 567	757 118	17 082 449

3.1.2 Etat des créances

Etat des créances	Montant br	A un an	A plus d'un an
Clients et comptes rattachés	433 232	433 232	
Etat (taxe sur la valeur ajoutée)	68 090	68 090	
Intérêts sur C/C SCI UNO	97 096	97 096	
Intérêts sur C/C SCI SEIS	21 927	21 927	
Autres créances	10 016	10 016	
Charges constatées d'avance	1 515	1 515	
TOTAL	631 876	631 876	-

3.1.3 Dépréciations

Nature des dépréciations	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Sur clients (*)	110 978	107 480	18 286	200 172
Sur actifs circulants (**)	19 963 205		19 963 205	-
TOTAL	20 074 183	107 480	19 981 491	200 172

(*) Dont 91 547 € de provisions clients intragroupes.

(**) Il s'agit des reprises de dépréciations constituées sur les comptes courants dues par chaque filiale du groupe.

3.1.4 Etat des disponibilités

Au 31 décembre 2011, les soldes débiteurs de banque s'élèvent à 8 508 €.

3.1.5 Produits à recevoir

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	-
Clients et comptes rattachés	117 265
Autres créances	127 036
Disponibilités	-
TOTAL	244 301

3.2 Explication des postes du bilan passif

3.2.1 Capitaux propres

Eléments	Capital social (*)	Parts des commandités	Prime	Réserve légale	Report à nouveau	Résultat net	TOTAL
Au 31/12/2010	15 003 160	10 000	3 764 930	168 602	-6 572 645	-23 856 145	-11 482 098
Affectation Résultat 2010					-23 856 145	23 856 145	0
Résultat 2011						- 2 739 979	-2 739 979
TOTAL	15 003 160	10 000	3 764 930	168 602	-30 428 790	- 2 739 979	-14 222 078

(*)Au 31/12/11, le capital social de 15 003 160 € est composé de 157 928 actions d'une valeur unitaire nominale de 95 €.

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

L'approbation des comptes de l'exercice 2010 n'a pas eu lieu en 2011. Une demande de prorogation a été faite. Les comptes ont été approuvés le 30 Mars 2012.

3.2.2 Provisions

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Provisions pour litiges (*)	56 735	-	-	56 735
Provisions pour risques (**)	2 527 096		275 232	2 251 863
TOTAL	2 583 831	-	275 232	2 308 598

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

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

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

3.2.3 Etat des dettes

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit (*)	13 856 342	13 856 342	-	-
Dettes financières diverses	206 873	206 873	-	-
Fournisseurs	667 097	667 097	-	-
Dettes fiscales & sociales	78 101	78 101	-	-
Groupe & Associés	14 773 371	14 773 371	-	-
Autres dettes	10 092	10 092	-	-
TOTAL	29 591 877	29 591 877	-	-

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

Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

L'emprunt souscrit auprès de Calyon pour financer les acquisitions du 29 décembre 2006 de l'immeuble Rivoli, porte intérêt au taux nominal fixe de 4,065 % + 1% de marge. Le remboursement se fera in fine, il est intervenu le 6 janvier 2012. Les échéances d'intérêts sont payées trimestriellement à terme échu.

3.2.4 Charges à payer

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	156 342
Emp.& dettes financières div.	272 696
Fournisseurs	244 635
Dettes fiscales & sociales	1 895
Autres dettes	5 132
TOTAL	680 700

3.2.5 Engagements hors bilan

Les engagements donnés à la banque CALYON, en garantie de l'emprunt d'un montant de 13 400 000 € pour financer l'acquisition de l'immeuble Rivoili et du crédit de travaux pour ce même immeuble d'un montant de 300 000 €, sont les suivants :

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

3.2.6 Engagements en matière de retraite et assimilés

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

3.3 Explication des postes du compte de résultat

3.3.1 Produits d'exploitation

La Foncière R-Paris a réalisé, au cours de 2011, des produits d'exploitation d'un montant de 21 788 402 € qui se composent principalement de loyers et de charges pour un montant de 983 905 €, de refacturations de prestations aux filiales pour 676 186 €, de reprises d'amortissements et de provisions à hauteur de 20 128 300 € (voir § 3.1.1 & § 3.1.3).

3.3.2 Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes de 1 324 363€ sont constitués principalement des postes suivants :

Postes	Montant
Locations et charges immobilières	33 094
Charges liées à l'activité immobilière	105 596
Honoraires de gérant(*)	700 433
Honoraires juridiques	204 520
Honoraires de tenue et de contrôle des comptes	241 365
TOTAL	1 285 008

(*) Dont 676 186 € a été refacturée aux filiales.

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

- En application du principe de l'affectation des honoraires, que notre société supporte et qui sont refacturés à ses filiales, la TVA, grevant ces derniers, est intégralement récupérée.
- La déduction de la TVA grevant les dépenses affectables directement et exclusivement à l'immeuble rue de Rivoli, est soumise au prorata de déduction propre au secteur constitué par cet immeuble, qui est de 70%.
- La déduction de la TVA grevant les dépenses qui ne peuvent être affectées à un seul secteur (notamment les frais généraux), est soumise au pourcentage général de déduction de la société, qui est de 62%.

3.3.3 Impôts et taxes

Le poste impôts et taxes, d'un montant total de 36 650 € représente principalement la CET pour 5 284 €, la taxe foncière non refacturée aux locataires pour 25 033 € et de la TVA non récupérable pour 6 620 €.

3.3.4 Dotations aux amortissements et provisions d'exploitation

Postes	Montant
Gros œuvres	25 020
Façades / couvertures	34 477
Installations générales et techniques	53 843
Agencements	46 465
AAI divers	3 854
Matériel de bureau et informatique	1 235
Mobilier	4 524
TOTAL DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS	169 418

Postes	Montant
Provisions pour dépréciation des comptes clients	107 480
Provisions pour dépréciation des comptes courants	
TOTAL DES DOTATIONS AUX PROVISIONS	107 480

3.3.5 Quotes-parts des résultats sur opération faite en commun

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

▪ SCI UNO BIS PARADIS :	-61 295 €
▪ SCI SEIS PARADIS	-10 082 €
▪ SCI SIETE PARADIS	-7 906 €
▪ SCI 231 ST HONORE	-13 118 €
▪ SCI RIVOLI ROULE	- 22 461 236 €
▪ TOTAL	- 22 553 637 €

3.3.6 Résultat financier

La perte financière de 263 228 € se compose principalement de la charge d'intérêts des emprunts bancaires pour 695 245 €, de la charge d'intérêts sur dettes financières pour 345 231, du résultat net positif des intérêts de comptes courants pour + 512 087 € (charges : 35 598 €, produits : 547 685 €) et d'une reprise de dépréciation de 275 232 € de reprise de provision sur les titres de la SCI Rivoli Roule..

3.3.7 Résultat exceptionnel

La perte exceptionnelle de (73 483) € provient uniquement de la cession de biens corporels, suite au changement de siège social au cours de l'exercice.

4. Filiales et participations

4.1 Tableau des filiales et participations

Eléments	Capital	Capitaux Propres au 31/12/2011	Quote-part du capital détenue en %	Résultat du dernier exercice clos
<u>Renseignement détaillés concernant les filiales et participations</u>				
1-Filiales (plus de 50% du capital détenu)				
SAS IMMOBILIERE HAFFNER	37 000	155 738	100	-10 214
SCI UNO BIS PARADIS	100	- 12 548	100	- 12 648
SCI SEIS PARADIS	100	- 11 257	100	- 11 357
SCI SIETE PARADIS	100	- 11 368	100	- 11 468
SCI RIVOLI ROULE	100	- 2 262 395	99,99	- 2 262 269
SCI 231 ST HONORE	100	-12 062	99,99	- 12 160
2- Participations (de 10 à 50% du capital détenu)				
<u>Renseignement détaillés concernant les filiales et participations</u>				
1-Filiales non reprises en A				
françaises				
étrangères				
2-Participations non reprises an A				
françaises				
étrangères				

Au 31 décembre 2011, la société établit des comptes consolidés en intégrant toutes ses SCI et la SAS Immobilière Haffner.

4.2 Entreprises liées et participations

Eléments	Montant concernant les entreprises liées	Montant concernant les entreprises avec lesquelles la société à un lien de participation	Montant des dettes et créances représentées
Participations	2 162 721	-	-
Créances clients et comptes rattachés	191 740	-	-
Autres créances	119 023	-	-
Emprunts et dettes financières	2 600 269	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés.	126 367	-	-
Quote-part des opérations faites en commun	- 22 553 637	-	-
Autres produits financiers	547 685	-	-
Autres charges financières	- 202 597	-	-

4.3 Renseignements globaux sur toutes les filiales et participations

Eléments	Filiales françaises	Filiales étrangères	Participations françaises	Participations étrangères
Valeur comptable des titres détenus				
- brute	2 162 721	-	-	-
- provision (*)	- 2 006 983	-	-	-
- nette	155 738	-	-	-

(*) Ce montant concerne principalement une provision sur la valeur de notre participation dans notre filiale SAS immobilière Haffner (pour 2 006 483 €). La valeur nette des titres détenus correspondant aux capitaux propres dans cette société.

5. Entreprises liées

L'information relative aux parties liées concerne :

- Les transactions avec la société Restaura France, en tant que gérant. Ces transactions sont limitées aux facturations de la rémunération de la gérance et de la prestation de services. Un montant de 126 367 € est classé en fournisseur et est dû à la RESTAURA France SARL, immatriculée B-477 648 059 et sis 1 rue Sédillot 75007 PARIS.
- Les transactions avec la société Restaura France. Un montant en principal et intérêts de 92 955 € est classé en emprunt et dettes financières et est dû à la RESTAURA France SARL, immatriculée B-477 648 059 et sis 1 rue Sédillot 75007 PARIS.
- Les transactions avec la société AMELAND INVESTMENTS. Un montant en principal et intérêts de 56 662 € est classé en emprunt et dettes financières et est dû à AMELAND INVESTMENTS, immatriculée B-477 647 960 et sis 1 rue Sédillot 75007 PARIS.
- Les transactions avec la SARL INMOZEL France. Un montant de 5 952 € est classé en fournisseur et est dû à la SARL INMOZEL France, immatriculée B-495 091 373 et sis 1 rue Sédillot 75007 PARIS.
- Les transactions avec la société OUESSANT. Un montant en principal et intérêts de 36 485 € est classé en emprunt et dettes financières et est dû à OUESSANT, immatriculée B-489 275 834 et sis 1 rue Sédillot 75007 PARIS.

6. Rémunération des organes de gestion et de direction

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

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

7. Autres éléments d'information

7.1 Ventilation du chiffre d'affaires

Eléments	Montant
CA secteur locaux habitation	293 583
CA secteur locaux commerciaux	690 322
TOTAUX	983 905

II- COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011

Comptes consolidés

GRUPE FONCIERE R PARIS

31/12/2011

5, rue de Tilsitt
75008 PARIS

SOMMAIRE

1	ETATS DE LA SITUATION FINANCIERE	3
2	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE ET RESULTAT GLOBAL	4
3	ETATS DES FLUX DE TRESORERIE	5
4	VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	7
5	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE ET CONTINUTE D'EXPLOITATION	8
5.1	FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE ET EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LE 31 DECEMBRE 2011.....	8
5.2	CONTINUTE D'EXPLOITATION.....	10
5.3	REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION	10
6	PRINCIPES COMPTABLES	11
6.1	CONFORMITE AU REFERENTIEL IFRS	11
6.2	APPLICATION DES NORMES ET INTERPRETATIONS EN VIGUEUR AU 31 DECEMBRE 2011.....	11
6.3	DATE D'ARRETE	12
6.4	ESTIMATIONS.....	12
6.5	METHODES D'EVALUATIONS.....	13
7	GESTION DES RISQUES.....	18
7.1	RISQUE DE CREDIT :	18
7.2	RISQUE LIE A LA TRESORERIE ET AU FINANCEMENT :	18
7.3	RISQUE DE LIQUIDITE :	18
8	PARTIES LIEES.....	20
9	PERIMETRE	21
10	SECTEURS OPERATIONNELS	22
11	COMMENTAIRES ET INFORMATIONS DETAILLES DE L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE	23
11.1	ACTIFS NON COURANTS.....	23
11.2	ACTIFS COURANTS	25
11.3	TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE.....	26
11.4	CAPITAL SOCIAL.....	26

11.5	PASSIFS	26
11.6	RESULTAT CONSOLIDE	29
12	ENGAGEMENTS DONNES HORS BILAN	32
13	ENGAGEMENTS REÇUS HORS BILAN	33
14	RESULTAT PAR ACTION.....	33

1 Etats de la situation financière

Actif (en euros)	31/12/2011	31/12/2010	Notes
	12 mois	12 mois	
Immeubles de placement		17 075 936	11.1
Autres immobilisations corporelles	19 507	229 282	11.1
Immobilisations en cours			
Autres actifs financiers non courants			
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	19 507	17 305 218	
Clients et comptes rattachés	178 066	189 532	11.2
Autres actifs courants	166 124	278 649	11.2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	143 187	27 192	11.3
Actifs classés comme détenus en vue de la vente	17 142 843	54 254 528	6.5.12
TOTAL ACTIFS COURANTS	17 630 220	54 749 901	
TOTAL ACTIF	17 649 728	72 055 119	

Passif (en euros)	31/12/2011	31/12/2010	Notes
	12 mois	12 mois	
Capital social	15 013 160	15 013 160	11.4
Primes d'émission	3 764 930	3 764 930	11.4
Autres réserves	-30 097 649	-7 250 368	
Résultat de la période	-2 745 344	-22 847 281	
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	-14 064 903	-11 319 559	
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-14 064 903	-11 319 559	
Provisions	56 735	56 735	11.5.1
Passifs financiers non courants		24 740 059	11.5.2
Passifs non courants	56 735	24 796 794	
Passifs financiers courants	16 657 992	1 350 706	11.5.2
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	755 048	1 501 518	11.5.2.4
Autres passifs courants	388 514	297 997	11.5.2
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	13 856 342	55 427 663	6.5.12
Passifs courants	31 657 896	58 577 884	
Total Passif	17 649 728	72 055 119	

2 Compte de résultat consolidé et résultat global

En euros	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois	Note
Chiffres d'affaires nets	1 256 060	1 644 243	11.6.1
Produits d'exploitation	973 041	4 195	
Production stockée			
Reprises sur amortissements et provisions	208 037		
Autres produits opérationnels	765 004	4 195	
PRODUITS OPERATIONNELS COURANTS	2 229 101	1 648 438	
Charges d'exploitation	-2 264 412	-1 884 602	11.6.2
Achats de marchandises			
Variations des stocks de marchandises			
Autres achats et charges externes	-1 905 145	-1 676 490	
Impôts, taxes et versements assimilés	-297 626	-175 081	
Charges de personnel			
Autres charges opérationnelles	-61 441	-32 031	
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations	-1 179 951	-19 311 970	
DAP sur immobilisations	-291 030	-544 899	
DAP sur actifs circulants			
Dépréciations des immobilisations	-888 921	-18 767 071	
CHARGES OPERATIONNELLES COURANTES	-3 444 363	-21 196 572	
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	-1 215 262	-19 548 134	
Résultat de cession des immeubles de Placement			
Autres produits et charges opérationnels non courant	-108 653	339 530	
RESULTAT OPERATIONNEL	-1 323 915	-19 208 604	
Produits financiers	2 096 908	401 592	
Charges financières	-3 518 337	-4 049 053	
RESULTAT FINANCIER	-1 421 429	-3 647 461	11.6.3
RESULTAT AVANT IMPOT	-2 745 344	-22 856 065	
Impôts courants			11 6 4
Impôts différés			11 6 4
RESULTAT DES ACTIVITES POURSUIVIES	-2 745 344	-22 856 065	
RESULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES		8 784	11.6.5
RESULTAT NET	-2 745 344	-22 847 281	14
Part des minoritaires			
Part du groupe	-2 745 344	-22 847 281	
Résultat net part du groupe des activités poursuivies par actions			14
- résultat de base par action	-17,38	-144,72	
- résultat dilué par action	-17,38	-144,72	
Résultat net des activités abandonnées par actions			
- résultat de base par action		0,06	
- résultat dilué par action		0,06	
Résultat net part du groupe par actions			
- résultat de base par action	-17,38	-144,67	
- résultat dilué par action	-17,38	-144,67	

En euros	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois	Note
Etat de résultat global			14
Résultat net	-2 745 344	-22 847 281	
Couverture des flux de trésorerie		2 552 088	
- 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	-2 745 344	-20 295 193	14
Part des minoritaires			
Part du groupe	-2 745 344	-20 295 193	

3 Etats des flux de trésorerie

En euros	31/12/2011	31/12/2010
	12 mois	12 mois
Résultat net consolidé	-2 745 344	-22 847 281
Plus value de cession	73 482	
Amortissements et provisions	-1 144 205	21 428 059
Effet des restructurations internes		
Autres éléments sans impact sur la trésorerie		-3 122
Incidence des activités en cours de cession		
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et charge d'impôt	-3 816 067	-1 422 344
Charge d'intérêts	3 518 334	2 063 263
Charge d'impôts		
Flux de trésorerie avant variation du besoin de fonds de roulement, charge d'intérêt et impôt	-297 733	640 919
Variation du BFR lié à l'activité	3 136 369	2 157 755
Flux net de trésorerie généré par l'activité	2 838 636	2 798 674
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	-979 798	-3 237 377
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	55 126 679	
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	54 146 881	-3 237 377
Emprunts	236 611	1 530 859
Remboursements d'emprunts	-51 635 496	-20 568
Intérêts payés	-5 470 923	-1 055 699
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	-56 869 808	454 592
Variation de trésorerie nette	115 709	15 889

En euros	31/12/2011	31/12/2010
Variation de trésorerie nette	115 709	15 890
Disponibilités à l'actif	27 192	16 856
Découverts bancaires	-60	-5 614
Equivalents de trésorerie		
Trésorerie d'ouverture	27 132	11 242
Disponibilités à l'actif	143 187	27 192
Découverts bancaires	-346	-60
Equivalents de trésorerie		
Trésorerie de clôture	142 841	27 132

La variation du Besoin en Fonds de Roulement (3 136 K€) est constituée par les variations suivantes :

- clients et autres débiteurs pour 124 K€,
- fournisseurs et autres créditeurs pour 3 004 K€ (dont la variation des comptes courants suite à leur remboursement pour 10 834 K€),
- variation des frais financiers (ICNE) pour -1952 K€.

4 Variation des capitaux propres

En euros	Capital	Primes d'émission	Réserves non distribuées	Réserves couvertures de taux	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
Situation à la clôture 31/12/2009	15 013 160	3 764 930	<7 250 370>	<2 552 087>	-	8 975 633
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>
Situation à la clôture 31/12/2010	15 013 160	3 764 930	<30 097 650>	-	-	<11 319 559>
Résultat de l'exercice	-	-	<2 745 344>			<2 745 344>
Autres éléments du résultat global						-
Résultat global	-	-	<2 745 344>	-	-	<2 745 344>
Situation à la clôture 31/12/2011	15 013 160	3 764 930	<32 842 994>	-	-	<14 064 901>

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

5.1 Faits marquants de l'exercice et évènements importants survenus depuis le 31 décembre 2011

5.1.1 L'actif 144 rue de Rivoli

L'ensemble immobilier du 144 rue de Rivoli, pour lequel une promesse de vente avait été signée le 6 août 2010, a donné lieu à la constatation d'une dépréciation de l'immeuble de 18,7 M€ dans les comptes de l'exercice 2010. Cet ensemble a effectivement 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.

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

5.1.2 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, 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. Aussi, la cession permettra de comptabiliser une plus value avant impôt de l'ordre de 7,6 millions d'euros dans les comptes 2012 de la société.

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.

5.1.6 Réduction du capital social

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.

5.2 Continuité d'exploitation

Les comptes de l'exercice 2011 ont été établis dans le respect du principe de continuité d'exploitation. Cette hypothèse a été retenue du fait des actions engagées par le Groupe en vue de réduire les pertes existantes. Ces actions sont décrites dans la note 5.1 "Faits marquants de l'exercice et événements importants survenus depuis le 31 décembre 2011 qui fait été de la cession de l'ensemble immobilier du 66 rue de Rivoli (note 5.1.2), du changement de commandité suite à la cession le 6 janvier 2012 des parts de commandité de Restaura France SARL à Foncière Colbert Finance (note 5.1.5) et de la réduction du capital social (note 5.1.6).

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 direction

Aucune rémunération et/ou jeton de présence n'a été alloué par Foncière R Paris aux membres du Conseil de Surveillance au cours de cet exercice.

6 Principes comptables

6.1 Conformité au référentiel IFRS

En application du règlement de la Commission Européenne n° 1606/2002, les comptes consolidés 2011 ont été établis conformément aux normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards – IFRS), telles qu'approuvées par l'Union Européenne au 31 décembre 2011.

6.2 Application des normes et interprétations en vigueur au 31 décembre 2011

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2011 et disponibles sur le site :

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

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés publiés au titre de l'exercice 2011 sont établis conformément aux normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board). Ces normes comptables internationales sont constituées des IFRS (International Financial Reporting Standards), des IAS (International Accounting Standards), ainsi que de leurs interprétations, qui ont été adoptées dans l'Union Européenne au 31 décembre 2011 (publication au Journal Officiel de l'Union Européenne).

- **Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2011**
 - Procédure d'Amélioration des normes IFRS publiée en mai 2010.
 - Amendement à IFRS 1- Exemption limitée à la présentation d'informations comparatives relatives à IFRS 7 (publié en janvier 2010)
 - Amendement d'IAS 24, Information relative aux parties liées qui précise les informations à fournir au titre des engagements futurs liés à un événement particulier et relatif aux parties liées.
 - IFRIC 19 – Extinction de passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres ;
 - Amendement d'IAS 32, Instruments financiers ;

- Présentation, relatif au classement des droits de souscription émis qui sont libellés dans une monnaie autre que la monnaie fonctionnelle de l'émetteur.
- Amendement de l'interprétation IFRIC 14, IAS 19, Plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies, exigences de financement minimal et leur interaction : Paiements d'avance d'exigences de financement minimal.

Aucun de ces textes n'a d'impact sur les comptes consolidés du Groupe.

▪ **Normes et interprétations non encore entrées en vigueur et qui n'ont pas été adoptées par anticipation par le Groupe**

L'amendement suivant, adopté par l'IASB ou l'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) ainsi que par l'Union Européenne au 31 décembre 2011 n'a pas donné lieu à une application anticipée :

- Amendement IFRS 7 Instruments financiers : informations à fournir en annexes - Transfert d'actifs. Cet amendement complète les informations à fournir en annexes au titre des transferts d'actifs financiers, tels que des opérations de titrisation ou de cessions de créances.
- Amendement IAS 1 – Présentation des postes des autres éléments du résultat global (OCI)

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 Date d'arrêté

Toutes les sociétés consolidées clôturent leurs comptes au 31 décembre.

Les comptes consolidés présentés couvrent la période du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2011.

Les états financiers consolidés 2011 ont été établis sous la responsabilité de la gérance qui les a arrêtés par une délibération en date du 2 mai 2012. Ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale en date du 12 juin 2012.

6.4 Estimations

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

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

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

6.5 Méthodes d'évaluations

6.5.1 Immeubles de placement et dépréciation :

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 les normes IAS 40 et IAS 16. Selon ce modèle, les immeubles sont enregistrés au coût, intégrant les droits et frais. La partie « en cours de construction des immeubles de placement » est englobée dans la rubrique « immeuble de placement ».

Ces immeubles font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants dont la proportion a été déterminée en prenant comme référence la grille de la fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF). Les composants et les durées d'amortissements pratiqués, selon le mode linéaire, sont les suivants :

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

Au sein de chaque immeuble, les éléments devant faire l'objet de remplacements à intervalles réguliers sont isolés et comptabilisés séparément.

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

La valeur recouvrable est déterminée en fonction de l'évolution des justes valeurs diminuées des coûts de sortie issues d'expertises externes, historiquement mises en œuvre par la société TINSA, expert indépendant, sis 38 rue de Berri 75008 PARIS.

Quelque soit la méthode retenue pour évaluer la valeur recouvrable des immeubles concernés, des pertes de valeurs sont constatées sur les actifs dès lors qu'un écart existe entre cette valeur recouvrable diminuée des coûts de sortie et la valeur nette comptable.

Ces évaluations sont apparues sans objet au 31 décembre 2011, dans la mesure où les biens susceptibles d'être concernés sont en cours de cession, et effectivement cédés postérieurement à la clôture (§ 5.1 Faits marquants).

Au 31 décembre 2011, l'immeuble de placement du 66 rue de Rivoli a fait l'objet d'un retraitement conforme à IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente ».

6.5.2 Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition

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

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

6.5.3 Instruments financiers de couverture

Le Groupe ne dispose plus au 31 décembre 2011 d'instrument financier auquel est appliqué une comptabilité de couverture.

Nonobstant cette situation momentanée, 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.

6.5.4 Créances

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

6.5.5 Trésorerie et équivalents trésorerie

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

6.5.6 Provisions

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

6.5.7 Passifs financiers

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

6.5.8 Coûts des emprunts

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

6.5.9 Impôts

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

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

6.5.10 Engagements en matière de retraite et assimilés

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

6.5.11 Produits des activités ordinaires

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

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

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

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

6.5.12 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 importants survenus au cours de l'exercice :

Ces événements sont listés au § 5.1 de l'annexe. Parmi ces éléments, la conclusion d'une promesse de vente en date du 29 juin 2011 (à échéance maximale au 6 janvier 2012) concerne l'ensemble immobilier 66 rue de Rivoli pour une valeur de 24,7 M€ HT. Cet ensemble immobilier est comptabilisé pour une valeur brute de 17,1 M€ et amorti pour 0,7 M€, soit une VNC de 17,1 M€. Cela induit une

plus value latente 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 31 décembre 2011.

En consolidation, les actifs et passifs classés comme détenus à la vente sont donc les suivants :

en Keuros	31/12/2011 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	13 856
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	13 856

Le reclassement en conformité avec la norme IFRS 5 « Actifs et Passifs classés comme détenus en vue de la vente » a pour conséquence l'amortissement anticipé des frais d'emprunt à hauteur de 134 K€ dont 59 K€ correspondant à la part de l'amortissement de l'exercice enregistrée en résultat.

6.5.13 Méthodes de consolidation

Les sociétés placées sous le contrôle 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.

L'ensemble des sociétés du Groupe est consolidée selon la méthode de l'intégration globale.

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 :

7.1 Risque de crédit :

Le risque de crédit représente le risque de perte financière pour le Groupe dans le cas où un client viendrait à manquer à ses obligations contractuelles.

La répartition de la base client de Foncière R Paris montre une absence de dépendance aux clients externes. Néanmoins, dans le cadre de sa maîtrise du risque d'impayé, le Groupe veille à ne travailler qu'avec des acteurs d'envergure du marché. Tous les risques d'impayés sont systématiquement provisionnés en fonction des informations disponibles au moment de la clôture des comptes dans le cadre d'une approche prudente.

7.2 Risque lié à la trésorerie et au financement :

Les risques liés aux instruments de financement pourraient constituer la plus large part de son exposition aux risques de contrepartie. Dans le cadre de sa politique de gestion, le Groupe s'engage donc à ne faire appel qu'à des grands établissements de crédits, sans exposition ouverte à taux variable.

7.3 Risque de liquidité :

Le risque de liquidité du Groupe correspond aux financements de ses besoins futurs (projets découlant de l'activité de développement et besoins généraux du Groupe).

Le risque de liquidité est ainsi le risque que le Groupe ne puisse faire face à ses obligations à l'échéance ou dans des conditions normales.

La direction gère la liquidité du Groupe sur la base de prévisions des flux de trésorerie.

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							
Dettes financières courantes	16 657 992	16 657 992	16 657 992				16 657 992
Dettes fournisseurs	755 048	755 048	755 048				755 048
Autres dettes d'exploitation courantes	388 511	388 511	388 511				388 511
Emprunt classé comme déteru en vue de la vente	13 856 342	13 856 342	13 856 342				13 856 342
Total	31 657 896 €	31 657 896 €	31 657 896 €	- €	- €	- €	31 657 896 €

8 Parties liées

L'information relative aux parties liées concerne :

- Les transactions avec la société RESTAURA France SARL. Un montant de 126 367 € 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 et intérêts de 182 434 € est classé en compte courant et est dû à RESTAURA France SARL.
- Les transactions avec la SARL INMOZEL France. Un montant de 5 952 € est classé en fournisseur et est dû à la SARL INMOZEL France, immatriculée B-495 091 373 et sis 1 rue Sédillot 75007 PARIS.
- Les transactions avec la société AMELAND INVESTMENTS. Un montant en principal et intérêts de 235 524 €, 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 OUESSANT. Un montant en principal et intérêts de 35 412 € est classé en créancier divers et est dû à OUESSANT, immatriculée B-489 275 834 et sis 1 rue Sédillot 75007 PARIS.
- Les transactions avec la société BLHM. Un montant en principal et intérêts de 12 568 957 €, est classé en compte courant, et est dû à BLHM, immatriculé B-532 597 010 sis 5 rue de Tilsitt 75008 Paris. Les intérêts correspondants sont classés en charges financières pour un montant de 237 619 €.

9 Périmètre

Inchangé au regard de l'exercice 2010, le périmètre de consolidation du Groupe comprend 7 sociétés. La liste complète des sociétés et les méthodes de consolidation y afférentes sont présentées ci-après :

Sociétés	n° SIREN	% d'intérêts au 31/12/2011	% de contrôle au 31/12/2011	% d'intérêts au 31/12/2010	% de contrôle au 31/12/2010	Méthode de consolidation au 31/12/2011	Méthode de consolidation au 31/12/2010
SCA FONCIERE R PARIS (EX PSIC) 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	445750565	Société mère					
SAS IMMOBILIERE HAFNER 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	401260344	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
SCI UNO BIS PARADIS 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	490484615	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
SCI SBS PARADIS 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	490485497	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
SCI SIETE PARADIS 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	490485547	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
SCI RIVOLI ROULE 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	492996921	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
SCI 231 ST HONORE 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	493396956	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale

10 Secteurs opérationnels

FONCIERE R-PARIS (EX R-SIIC) a une activité unique de foncière active. Elle privilégie les opérations mixtes (habitations, commerces et/ou bureaux) dans Paris, à fort potentiel de création de valeur. Les emplacements sont généralement de premier plan en termes de situation et services. Les opérations concernées présentent en outre un caractère architectural fort.

Ainsi au sens d'IFRS 8 «Secteurs opérationnels », Foncière R Paris n'a défini qu'un seul secteur d'activité correspondant au reporting interne du Groupe.

11 Commentaires et informations détaillés de l'état de la situation financière

11.1 Actifs non courants

11.1.1 Tableau de variations des actifs bruts non courants

En euros	31/12/2009	Augmentation	Capitalisation des frais financiers	Diminution	Transfert (*)	31/12/2010
<i>Terrains</i>	61 967 532					
<i>Gros œuvres</i>	4 820 159				-48 835 095	13 132 437
<i>Façades, couvertures</i>	1 738 029				-2 818 596	2 001 563
<i>Install. générales et techniques</i>	2 147 772				-845 579	892 450
<i>Agencements</i>	1 598 882				-1 070 918	1 076 854
<i>Immobilisations Corporelles en Cours</i>	105 989				-901 908	696 974
<i>En cours</i>	11 943 014	1 615 787			-105 989	0
<i>Coût d'emprunts</i>	4 336 921		1 896 077		-13 558 801	0
Immeubles de placements	88 658 298	1 615 787	1 896 077		-6 232 998	0
<i>AAI divers</i>	247 411				-74 369 884	17 800 278
<i>Matériel de bureau et informatique</i>	6 176					247 411
<i>Mobilier</i>	50 361					6 176
Autres Immobilisations corporelles	303 948					50 361
<i>Gages espèces</i>	0					303 948
<i>Instruments dérivés s/ risque de tx d'intérêts</i>	0					0
Autres actifs financiers non courant	0					0
Total général	88 962 246	1 615 787	1 896 077		-74 369 884	18 104 226

En euros	31/12/2010	Augmentation	Capitalisation des frais financiers	Diminution	Transfert (*)	31/12/2011
<i>Terrains</i>	13 132 437					
<i>Gros œuvres</i>	2 001 563				-13 132 437	
<i>Façades, couvertures</i>	892 450				-2 001 563	
<i>Install.générales et techniques</i>	1 076 854				-892 450	
<i>Agencements</i>	696 974				-1 076 854	
Immeubles de placements	17 800 278				-696 974	0
<i>AAI divers</i>	247 411			247 411	-17 800 278	
<i>Matériel de bureau et informatique</i>	6 176					6 176
<i>Mobilier</i>	50 361			17 248		33 113
Autres Immobilisations corporelles	303 948			264 659		39 289
Autres actifs financiers non courant	0					0
Total général	18 104 226			264 659	-17 800 278	39 289

(*) cf. point 6.5.12 – Application IFRS 5

11.1.2 Tableau de variation des amortissements

En euros	31/12/2009	Augmentation	Diminution	Transfert (*)	31/12/2010
<i>Gros œuvres</i>	179 258	60 252		-139 266	100 244
<i>Façades, couvertures</i>	122 615	55 616		-83 559	94 672
<i>Install.générales et techniques</i>	319 866	259 104		-228 552	350 418
<i>Agencements</i>	304 772	106 592		-232 355	179 009
Immeubles de placements	926 512	481 564		-683 732	724 343
<i>AAI divers</i>	37 246	18 255			55 501
<i>Matériel de bureau et informatique</i>	2 600	1 235			3 835
<i>Mobilier</i>	10 294	5 036			15 330
Autres immobilisations corporelles	50 141	24 526			74 667
Total général	976 652	506 090		-683 732	799 010

En euros	31/12/2010	Augmentation	Diminution	Correction amort IFRS 5	Transfert (*)	31/12/2011
<i>Gros œuvres</i>	100 244	25 019		-12 509	-112 754	
<i>Façades, couvertures</i>	94 672	34 477		-17 238	-111 911	
<i>Install.générales et techniques</i>	350 418	53 842	146 809	-26 921	-230 530	
<i>Agencements</i>	179 009	46 465		-23 232	-202 242	
Immeubles de placements	724 343	159 803	146 809	-79 900	-657 437	
<i>AAI divers</i>	55 501	3 854	59 355			0
<i>Matériel de bureau et informatique</i>	3 835	1 235				5 070
<i>Mobilier</i>	15 330	4 533	5 152			14 711
Autres immobilisations corporelles	74 667	9 622	64 507			19 782
Total général	799 010	169 425	211 316	-79 900	-657 437	19 782

(*) cf. point 6.5.12 – Application IFRS 5

11.2 Actifs courants

Les actifs courants présentés ci-dessous n'incluent pas les « actifs détenus en vue de la vente » détaillés en partie 6.5.12.

Libellé	Valeur brute 31/12/2010	Dépréciations 31/12/2010	Valeur nette 31/12/2010	Valeur brute 31/12/2011	Dépréciations 31/12/2011	Valeur nette 31/12/2011
Créances locataires	311 201	121 669	189 532	349 143	171 077	178 066
Créances clients et comptes rattachés	311 201	121 669	189 532	349 143	171 077	178 066
Etat et collectivités	213 483	-	213 483	77 945	-	77 945
Alma gestion	284	-	284	-	-	-
Avoir à recevoir	-	-	-	-	-	-
Autres créances	88 807	41 500	47 307	128 165	41 500	86 665
Franchises de loyer	17 575	-	17 575	-	-	-
Créances sur immobilisation	-	-	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	-	-	-	1 515	-	1 515
Autres actifs courants	320 149	41 500	278 649	207 625	41 500	166 125
Total	631 350	163 169	468 181	556 768	212 577	344 190

Balance des retards de paiements des créances clients :

	Créances clients non échues	Créances clients échues				Total
		Moins 1 mois	1 à 6 mois	6 à 12 mois	Plus de 12 mois	
Retards de paiements	131 867	14 974			202 302	349 143

Les autres actifs courants ne sont pas échus au 31/12/2011.

11.3 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 31 décembre 2011, le poste Trésorerie et équivalent de trésorerie figurant à l'actif pour un montant de 143 187€ se compose exclusivement d'un compte bancaire positif. Le découvert bancaire est, par ailleurs, non significatif.

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

11.4 Capital social

Libellés	Capital actions				Capital parts commanditées			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 2011	157 928	95	15 003 160	3 764 930	2	5 000	10 000	15 013 160	3 764 930

Information sur la gestion du capital

Pour les besoins de sa gestion, la définition du capital investi ne diffère pas de la définition des capitaux propres comptables du Groupe. Outre la sauvegarde de la continuité d'exploitation, les objectifs du groupe dans la gestion des fonds propres sont orientés sur la rentabilité de ses programmes immobiliers.

11.5 Passifs

11.5.1 Provisions

Libellé	31/12/2010	Augmentation	Diminution	31/12/2011
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

Libelles	31/12/2011		31/12/2010	
	Non courants	Courants (*)	Non courants	Courants (*)
Emprunts auprès des étab. de crédit			13 640 462	
Interets courus s/ emprunt aux Es de crédit				154 037
Emprunts participatifs FRI			10 600 711	
Interets courus s/ emprunts participatifs			253 532	
Comptes courants bancaires				
Interets courus bancaires		341		60
Dépôt de garantie		221 253	245 354	
C/C BLHM		12 331 338		
Interets sur comptes courants BLHM		237 619		
C/C Ricobonno Presse Investissements		3 400 000		
C/C RFI France				464 714
C/C Ameland investments		235 524		180 000
C/C Franphalsbourg				530 000
C/C Ouessant		35 412		
C/C Restaure France		182 434		
Interets sur comptes courants		14 071		21 895
Total		16 657 992	24 740 059	1 350 706

(*) Les passifs courants n'incluent pas les « passifs détenus en vue de la vente » détaillés en partie 6.5.12.- Application IFRS 5

Libelle	31/12/2010	Augmentations	Remboursements	Reclassement (*)	Application du TIE (**)	31/12/2011
Emprunts bancaires	13 640 462					
Interets courus s/ emprunt aux Ets de crédit	154 037	156 342	154 037	-13 700 000	59 538	
Comptes courants bancaires et intérêts courus	60	341	60	-156 342		341
Emprunts auprès des étab. de crédit	13 794 559	156 683	154 097	-13 856 342	59 538	341
Emprunts participatifs FRI	10 600 712	744 924	11 345 636			0
Interets courus s/ emprunts participatifs	253 532	166 999	420 531			
Emprunts participatifs	10 854 245	911 923	11 766 167			0
Dépôt de garantie	245 355	4 966	29 069			221 253
C/C BLHM		12 331 338				12 331 338
Interets sur comptes courants BLHM		237 619				237 619
C/C Ricobonno Presse Investissements		3 400 000				3 400 000
C/C RFI France	464 714	10 507	475 221			0
C/C société mère Restaura SL						
C/C Ameland investments	160 000	55 524				235 524
C/C Ouessant		35 412				35 412
C/C Franphaisbourg	530 000		530 000			
C/C Restaura France		182 434				182 434
Interets sur comptes courants	21 895	14 071	21 895			14 071
Total	26 090 767	17 340 477	12 976 448	-13 856 342	59 538	16 657 992

(**) 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 emprunts participatifs

Libellé	Valeur au 31/12/2011	2012	2013	2014	2015
C/C BLHM	12 331 338 €	12 331 338 €			
Interets sur comptes courants BLHM	237 619 €	237 619 €			
C/C Ricobonno Presse Investissements	3 400 000 €	3 400 000 €			
C/C Ameland investments	235 524 €	235 524 €			
C/C Ouessant	35 412 €	35 412 €			
C/C Restaura France	182 434 €	182 434 €			
Intérêt courus sur comptes courants	14 071 €	14 071 €			
Valeur au bilan des comptes courants	16 436 398 €	16 436 398 €			

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

Libellé	31/12/2011	31/12/2010
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	755 048	1 501 518
Dettes sur immobilisations	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	755 048	1 501 518
Dettes fiscales et sociales	378 416	224 048
Autres dettes	10 098	73 949
Autres passifs courants	388 514	297 997
Total	1 143 562	1 799 515

11.6 Résultat consolidé

11.6.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires figurant au compte de résultat est exclusivement constitué des loyers et de provisions sur charges refacturées. Le montant des charges locatives refacturés aux locataires s'élève à 105 251 €.

11.6.2 Charges d'exploitation

Libelle	31/12/2011	31/12/2010
Locations	33 094	132 437
Charges de copropriété (*)	256 225	328 346
Rémunération de gérant	702 656	151.174
Honoraires juridiques et avocats	592 841	810 502
Honoraires de tenue et contrôle des comptes	262 754	176 802
Honoraires expertises	10 752	49 929
Impôts, taxes et versements assimilés	297 826	176 081
Dotations aux amort. et provisions	291 030	544 899
Dépréciation sur immobilisation	888 921	18 767 071
Autres frais	108 265	59 331
Autres charges opérationnelles non courantes	-	-
Total	3 444 363	21 196 572

(*)Le montant des charges locatives refacturés aux locataires s'élève à 105 251 €. Le montant des charges locatives non refacturés s'élève quant à lui à 150 974 €.

11.6.3 Résultat financier

Libellé	31/12/2011	31/12/2010
Intérêts sur comptes courants	13 065	10 480
Intérêts sur prêts BFLM	231 817	
Intérêts sur emprunt	3 213 921	1 872 803
Intérêts bancaires		933
Intérêts retard		9 911
Passifs évalués au coût amorti	59 538	169 136
Instruments dérivés de taux		1 985 790
Charges financières	3 518 341	4 049 053
Produits sur comptes courants		401 499
Produits financiers divers		5
Produits des comptes à terme	30 060	88
Produits de compte courant bancaire	142	0
Reprises s/ prov. et amort. Financiers	2 066 710	0
Produits financiers	2 096 912	401 592
Total	1 421 429	3 647 461

11.6.4 Impôts

Preuve d'impôt

En euros	31/12/2011
Résultat avant impôt	(2 745 344)
Taux d'imposition normal applicable en France (%)	33,33%
Charge / produit d'impôt théorique	915 023
Incidence des :	
- Différences permanentes	19 999
- Effet de la non reconnaissance d'impôts différés actifs sur les déficits fiscaux reportables et les autres différences temporelles déductibles	(935 023)
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

Libellé	31/12/2011	31/12/2010
Chiffres d'affaires nets	-	-
Résultat opérationnel (*)	-	8 784
Résultat financier	-	-
Prix cession net des frais	-	-
Valeur nette des actifs cédés	-	-
Impôts sur les sociétés	-	-
Résultat des activités abandonnées	-	8 784

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

11.6.6 Instruments financiers inscrits au bilan

Les instruments financiers présentés ci-dessous n'incluent pas les « actifs ou passifs détenus en vue de la vente » détaillés en partie 6.5.12.

Au 31 décembre 2011 (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	166 124	166 124				166 124		
Clients et comptes rattachés	178 066	178 066				178 066		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	143 187	143 187	143 187					
Total actifs financiers	487 377	487 377	143 187	0	0	344 190	0	0
Passifs financiers courants et non courants	16 657 992	16 657 992					16 657 992	
Fournisseurs et comptes rattachés	755 048	755 048					755 048	
Autres passifs courants et non courants	388 514	388 514					388 514	
Total passifs financiers	17 801 554	17 801 554	0	0	0	0	17 801 554	0