

12 Engagements donnés hors bilan

- Le Crédit Agricole CIB a consenti, sur exercices antérieurs, à Foncière R Paris un emprunt d'un montant de 13 400 000€ destiné à financer l'acquisition de l'immeuble Rivoli et des travaux y afférents, d'un montant maximal en principal de 300 000 €. Les engagements donnés dans ce cadre 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 31 décembre 2011, la perte nette consolidée s'élève à 2 745 344 €.

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 pour 157 928 actions, de base et diluée ressort négatif de 17,38 € et le résultat par action part du Groupe, de base et dilué ressort négatif de 17,38 €.

**III- RAPPORT DE GESTION DE LA GERANCE INCLUANT LE RAPPORT DE
GESTION GROUPE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE
2011**

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 DE GESTION DE LA GERANCE
A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 12 JUIN 2012
PORTANT SUR LA SOCIETE ET LE GROUPE CONSOLIDE PAR LA SOCIETE
(articles L. 232-1 et L. 233-26 du Code de commerce)**

Mesdames, Messieurs les commanditaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale notamment pour vous rendre compte de l'activité de la société Foncière R-Paris (« **Foncière R-Paris** » ou la « **Société** ») en exécution des prescriptions légales et réglementaires applicables, pour en particulier vous exposer l'activité de notre Société et du groupe de sociétés consolidées sous notre Société (le « **Groupe Foncière R-Paris** ») au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2011, les résultats de cette activité, ainsi que les perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation les comptes sociaux et consolidés dudit exercice.

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

Vous trouverez notamment joint au présent rapport le tableau faisant apparaître les résultats sociaux de notre Société au cours de chacun des cinq derniers exercices clos, conformément aux dispositions de l'article R. 225-102 du Code de commerce (annexe 2).

* * *

ACTIVITE, SITUATION ET EVOLUTION DU GROUPE FONCIERE R-PARIS AU 31 DECEMBRE 2011

Le Groupe Foncière R-Paris exerce principalement une activité de société foncière.

1. Activité de Foncière R-Paris et de ses filiales

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, 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 sous certaines conditions 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 Juge de l'Exécution, 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 4ème, 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 outre, plusieurs cessions de créances sont intervenues durant l'année 2011, à savoir :

- La société FRANCHAUCHAT (anciennement dénommée RFI France) détenait une créance sur la 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 la 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.

2. 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.

3. Actionnariat

Foncière Colbert Finance (ci-après « FCF ») a signé un protocole le 5 juillet 2011 et le 6 janvier 2012 dans lequel Restaura SL lui vendait un bloc d'actions représentant 53,52% du capital et des droits de vote de Foncière R-Paris sous condition suspensive de la mainlevée de la saisie conservatoire de la BBVA. A ce jour, la condition suspensive n'a pas encore été levée.

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 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.

EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

4. 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. En date du 6 janvier, 23,85 M€ ont été encaissés et 850 K€ correspondent au complément de prix qui sera payable dans un délai maximum de 2 ans. La condition suspensive ayant été levée puisque l'actif a été revendu par Financière et Foncière des Victoires, le complément de prix a été payé le 12 avril 2012..

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

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 à LGR Grundinvest.

7. 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.

8. 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.

EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

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.

Par ailleurs et dans la mesure où les comptes de la Société arrêtés au 31 décembre 2010 ont fait apparaître que les capitaux propres de la Société étaient devenus inférieurs à la moitié du capital social, les actionnaires commanditaires de la Société sont, conformément aux dispositions de l'article L. 225-248 du Code de commerce sur renvoi de l'article L. 226-1 alinéa 2, convoqués en Assemblée générale extraordinaire afin de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

L'associé commandité a également été consulté sur le même sujet.

A ce stade, la gérance vous informe que l'associé commandité et les principaux actionnaires commanditaires de la Société n'entendent pas procéder à la dissolution anticipée de la Société.

ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

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

COMPTES CONSOLIDES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 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, tels qu'approuvés par l'Union Européenne au 31 décembre 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 31 décembre 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 Haussman, 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 Haussman, 75008 Paris Immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro 490 484 615
La société SCI Sels Paradis créée le 13 juin 2006 et détenue à 100% Société civile immobilière au capital de 100 euros Ayant son siège social 162 Boulevard Haussman, 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 Haussman, 75008 Paris Immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro 490 485 547
La société SCI Rivoll 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 Haussman, 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 Haussman, 75008 Paris Immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro 493 396 956

Les sièges sociaux de ces sociétés sont actuellement en cours de transfert.

4. Bilan consolidé au 31 décembre 2011

A l'actif du bilan figurent notamment :

- des actifs non courants pour 19 507 euros
contre 17 305 218 euros au 31 décembre 2010 ;
- dont des immeubles de placements pour 0 euro
contre 17 075 936 euros au 31 décembre 2010 ;
- des autres immobilisations corporelles pour..... 19 507 euros
contre 229 282 euros au 31 décembre 2010 ;
- des actifs courants pour 17 630 220 euros
contre 54 749 901 euros au 31 décembre 2010 ;
- dont des actifs classés comme détenus en vue de la vente pour 17 142 843 euros
contre 54 254 528 euros au 31 décembre 2010

Au passif du bilan figurent notamment :

- des capitaux propres part du Groupe pour..... (14 064 903) euros
contre (11 319 559) euros au 31 décembre 2010 ;
- des provisions pour risques et charges pour 56 735 euros
contre 56 735 euros au 31 décembre 2010 ;
- des passifs financiers non courants pour..... 221 253 euros
contre 24 740 059 euros au 31 décembre 2010 ;
- des passifs courants pour..... 31 436 643 euros
contre 58 577 884 euros au 31 décembre 2010 ;
- dont des passifs classés comme détenus en vue de la vente pour 13 856 342 euros
contre 55 427 663 euros au 31 décembre 2010.

Au 31 décembre 2011, le total du bilan consolidé du Groupe Foncière R-Paris s'élevait à 17 649 728 euros contre 72 055 119 euros au 31 décembre 2010.

5. Résultat consolidé au 31 décembre 2011

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, les produits opérationnels courants s'élèvent à 2 229 101 euros contre 1 648 438 euros au 31 décembre 2010 et sont principalement constitués par la production vendue (loyers et provisions pour charges refacturées).

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, les charges d'exploitation s'élèvent à (2 264 412) euros contre (1 884 602) euros au 31 décembre 2010 et sont notamment constituées par :

- autres achats et charges externes à hauteur de(1 905 145) euros
contre (1 676 490) euros au 31 décembre 2010
- impôts, taxes et versements assimilés à hauteur de (297 826) euros
contre (176 081) euros au 31 décembre 2010
- autres charges opérationnelles..... (61 441) euros
contre (32 031) euros au 31 décembre 2010

Les dotations aux amortissements, provisions et dépréciations s'élèvent à (1 179 951) euros au 31 décembre 2011 contre (19 311 970) euros au 31 décembre 2010. Cette évolution s'explique notamment par la dépréciation de 17,7 M€ constituée au 30 juin 2010 sur l'actif immobilier du 144 rue de Rivoli.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, le résultat opérationnel ressort donc négatif à (1 323 915) euros contre (19 208 604) euros au 31 décembre 2010.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, le résultat financier est négatif de (1 421 429) euros contre (3 647 461) euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, le résultat avant impôt des activités poursuivies de l'exercice ressort à un montant négatif de (2 745 344) euros contre (22 856 065) euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010, avant retraitement du résultat des activités abandonnées.

Compte tenu des éléments ci-dessus, le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2011 fait apparaître une perte nette part du groupe de (2 745 344) euros contre une perte nette part du groupe de (22 847 281) euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

6. Résultat par action

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, le résultat par action part du Groupe des activités poursuivies, de base et dilué, ressort négatif à (17,38) euros contre (144,72) euros au 31 décembre 2010 et le résultat par action part du Groupe, de base et dilué, ressort à (17,38) euros contre (144,67) euros au 31 décembre 2010.

7. Actif net réévalué

Au 31 décembre 2011, l'actif net réévalué s'élève à (7 310 476) euros contre (7 831 575) euros au 31 décembre 2010 ; l'actif net réévalué par action s'élevant à (46,28) euros contre (49,59) euros au 31 décembre 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.

	31/12/2010	31/12/2011
Capitaux Propres Consolidés	-11 319 559	-14 064 903
Plus value et moins value latente Immeubles de placement	3 487 984	6 754 427
ANR	-7 831 575	-7 310 476
Nombre d'actions	157 928	157 928
ANR / action	-49,59	-46,28

COMPTES SOCIAUX AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011

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

1. Bilan au 31 décembre 2011

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

- des terrains pour13 132 437 euros (montant identique au 31 décembre 2010)
- des constructions pour3 930 504 euros contre 3 943 499 euros au 31 décembre 2010 ;
- des autres immobilisations corporelles pour.....19 508 euros contre 229 282 euros au 31 décembre 2010 ;

- des autres participations pour155 738 euros
contre 165 951 euros au 31 décembre 2010.

Au passif du bilan figurent notamment :

- des capitaux propres pour..... (14 222 078) euros
contre (11 482 099) euros au 31 décembre 2010 ;
- des provisions pour risques pour.....2 308 598 euros
contre 2 583 830 euros au 31 décembre 2010 ;
- des dettes pour..... 29 591 877 euros
contre 26 777 138 euros au 31 décembre 2010.

Au 31 décembre 2011, le total du bilan de la Société s'élevait à 17 678 398 euros contre 17 878 870 euros au 31 décembre 2010.

2. Compte de résultat au 31 décembre 2011

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, le chiffre d'affaires s'est élevé à 983 905 euros contre 1.094.308 euros au 31 décembre 2010.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, les produits d'exploitation s'élèvent à 21 788 402 euros contre 1 253 061 euros au 31 décembre 2010.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, les charges d'exploitation s'élèvent à 1 638 034 euros contre 21 336 145 euros au 31 décembre 2010, et sont principalement constituées par :

- autres achats et charges externes à hauteur de 1 324 363 euros
contre 939 517 euros au 31 décembre 2010 ;
- impôts, taxes et versements assimilés à hauteur de 36 650 euros
contre 20 471 euros au 31 décembre 2010 ;
- dotations aux amortissements sur immobilisations à hauteur de.....169 418 euros
contre 331 139 euros au 31 décembre 2010 ;
- dotations aux provisions sur actif circulant à hauteur de 107 480 euros
contre 20 045 018 euros au 31 décembre 2010.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, le résultat d'exploitation ressort donc à 20 150 368 euros contre (20 083 084) euros au 31 décembre 2010.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la quote-part des résultats des filiales de la Société sur des opérations faites en commun ressort à une perte supportée de (22 553 637) euros, contre une perte nette de (1 286 475) euros au 31 décembre 2010.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, le résultat financier est de (263 228) euros contre (2 826 116) euros au 31 décembre 2010.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à un montant de (2 666 496) euros contre (24 195 675) euros au 31 décembre 2010.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, le résultat exceptionnel est de (73 483) euros, contre 339 530 euros au 31 décembre 2010.

Compte tenu des éléments ci-dessus, le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2011 fait apparaître une perte nette de (2 739 979) euros (contre une perte nette de (23 856 145) euros au titre de l'exercice précédent).

AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter intégralement la perte de l'exercice social clos le 31 décembre 2011 s'élevant à (2 739 979) euros au compte report à nouveau s'élevant au 31 décembre 2011 à (30 428 791) euros, de telle sorte qu'après affectation du montant de ladite perte, le solde débiteur du compte « report à nouveau » serait porté à (33 168 770) euros.

Par décisions des actionnaires prises en Assemblée générale Mixte le 30 mars 2012, le capital social a été réduit de 14.963.678 euros par voie de réduction de la valeur nominale de 95 euros à 0,25 euro et a été ainsi ramené de 15.003.160 euros à 39.482 euros par apurement à due concurrence du compte report à nouveau.

Compte tenu de l'opération de réduction de capital ainsi que de l'affectation du résultat de l'exercice, le compte « report à nouveau » serait ainsi ramené de (33 168 770) euros à (18.205.092) euros.

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

ANALYSE OBJECTIVE DE L'EVOLUTION DES AFFAIRES, DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE ET DU GROUPE FONCIERE R-PARIS AU COURS DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS LE 31 DECEMBRE 2011

Les capitaux propres consolidés de la Société au 31 décembre 2011 représentent (14 064 903) euros contre (11 319 559) euros au 31 décembre 2010.

Les passifs non courants consolidés de la Société représentent 277 988 euros au 31 décembre 2011 contre 24 796 794 euros au 31 décembre 2010.

Le chiffre d'affaires figurant au compte de résultat consolidé de la Société au 31 décembre 2011 qui représente 1 256 060 euros (contre 1 664 243 euros au 31 décembre 2010) est exclusivement constitué des loyers et des provisions sur charges refacturées correspondant à l'exploitation d'immeubles détenus par la Société et ses filiales.

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Au 31 décembre 2011, le résultat des filiales consolidées sous la Société s'établissait comme suit :

Société	Résultat au 31 décembre 2011 €
SAS Immobilière Haffner	(10214)
SCI Uno Bis Paradis	(12648)
SCI Seis Paradis	(11356)
SCI Siete Paradis	(11468)
SCI Rivoli Roule	(2 296 277)
SCI 231 Saint-Honoré	(12582)

INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL SOCIAL

La répartition du capital social de Foncière R-Paris au 31 décembre 2011 était, à la connaissance de la Société, la suivante :

	Actions	% capital	Nombre de droits de vote	% droits de vote
Restaura SL	84 527	53,52	84 527	53,52
Foncière Colbert Finance	71 068	45,00	71 068	45,00
Flottant	2 333	1,48	2 333	1,48

Depuis le 31 décembre 2011, l'actionnariat de la Société a évolué (cf. Paragraphe « Evénements importants intervenus depuis la clôture de l'exercice »)

EVOLUTION DU COURS DE BOURSE – MARCHES DE TITRES

Les actions Foncière R-Paris sont cotées sur le marché Eurolist by Euronext™ (compartiment C), sous le code ISIN FR0000063265.

L'exercice 2011 a été marqué par la suspension du cours de bourse le 8 juillet 2011.

Le 8 juillet 2011, la capitalisation boursière de la Société était de 5.522.742 euros, sur la base d'un cours de l'action de 34,97 euros, contre respectivement 6 394 504,72 euros et 40,49 euros au 31 décembre 2010.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011 :

- le montant total des transactions effectuées sur les titres de la Société au cours de l'exercice s'élève à 368 contre 1 032 transactions au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010 ;
- le cours le plus bas s'est élevé à 22,51 euros le 3 mars 2011 ; et
- le cours le plus haut s'est élevé à 35,00 euros les 2 février et 4 avril 2011.

Des graphiques sur l'évolution du cours de bourse de l'action Foncière R-Paris ainsi que sur le volume des titres échangés pendant l'exercice clos le 31 décembre 2011 figurent en annexe du présent rapport (annexe 1).

Depuis le 8 juillet 2011, le cours de Bourse de la Société a été suspendu.

OPERATIONS EFFECTUEES PAR LA SOCIETE SUR SES PROPRES ACTIONS

Au 31 décembre 2011 et jusqu'à la date du présent rapport, aucune action n'est auto détenue par la Société.

PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous informons qu'au 31 décembre 2011, il n'y avait aucune participation des salariés au capital social de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, la Société n'employant aucun salarié à cette date.

INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100-2 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'emploie aucun salarié au 31 décembre 2011 et jusqu'à ce jour.

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

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

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

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

PRINCIPAUX RISQUES AUXQUELS LE GROUPE FONCIERE R-PARIS EST CONFRONTE

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100-2 du Code de commerce, nous vous informons que les activités de Foncière R-Paris sont soumises aux risques habituels du marché de l'immobilier (variation de l'environnement économique, variation du marché immobilier, environnement concurrentiel, évolution réglementaire...), des actifs immobiliers (expertise, réglementation en matière environnementale et sanitaire...) et de leur financement (risques de taux et de liquidité).

La Société est par ailleurs soumise à des risques qui lui sont propres et tenant principalement à sa forme sociale et aux relations de la Société ou des sociétés du Groupe Foncière R-Paris avec les sociétés du groupe de l'actionnaire majoritaire. Les risques existant au 31 décembre 2011 sont particulièrement réduits étant donné que la Société ne détenait plus qu'un actif immobilier à cette date.

1.1 Risques liés à la Société

1.1.1 Risques liés à l'exploitation

Lors de l'exercice clos le 31 décembre 2011, 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 31 décembre 2011, sur le départ, ni en défaut, ni (ii) ne puisse être considéré comme majoritaire dans la collecte locative.

1.1.2 Risques liés aux relations de la Société ou des sociétés du Groupe Foncière R-Paris avec les sociétés du groupe de l'actionnaire majoritaire

- Risques de conflits d'intérêts avec la société Restaura France SARL

Foncière R-Paris est une société en commandite par actions dont la gérance 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 de l'exercice 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.

1.1.3 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.

1.1.4 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 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 (voir section ci-avant « *Activité, situation et évolution du groupe Foncière R-Paris* »). 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.

1.1.5 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.

1.1.6 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 (voir section ci-dessus – « *Activité, situation et évolution du Groupe Foncière R-Paris* »), 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.

1.2 Risques liés aux actifs du Groupe Foncière R-Paris

1.2.1 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 31 décembre 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^e. 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€.

1.2.2 Risques environnementaux et liés à la santé

L'activité du Groupe Foncière R-Paris est soumise à des lois et règlements relatifs à l'environnement et à la santé publique.

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.

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

1.3.1 Risques liés à l'environnement économique du Groupe Foncière R-Paris

Le patrimoine d'actifs immobiliers du Groupe Foncière R-Paris a vocation à être constitué d'actifs immobiliers diversifiés, comprenant des bureaux, des commerces et des logements. La Société privilégiant, dans la sélection des actifs immobiliers, la qualité de leur situation, de leur architecture ainsi que leur potentiel de rénovation 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 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.

1.3.2 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.

1.3.3 Risques liés à l'environnement concurrentiel

Dans la conduite de ses activités, la Société se trouve en concurrence avec d'autres acteurs du marché immobilier, aussi bien au niveau national que local. Cette concurrence se révèle 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.

1.4 Risques de marchés

1.4.1 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 31 décembre 2011 contre 13 854 k€ au 31 décembre 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*	16 657 992		-
Emprunt bancaire classé comme déte nu en vue de la vente	13 700 000	-	
Actifs financiers**	143 187	-	-
Position nette avant gestion	30 214 805		-
Hors bilan			
Position nette après gestion	30 214 805		-

* 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

Au 31.12.2011, la totalité des financements exprimés en capital empruntés qui ont été mis en place par le Groupe Foncière R-Paris sont assortis d'un taux fixe :

- 13 700 000 € portant sur un taux fixe de référence de 5,065% sur une durée de 6 ans.

1.4.2 Risques de change

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la Société a réalisé la totalité de son chiffre d'affaires dans la zone euro et n'a donc pas été exposée au risque de change.

1.4.3 Risques sur actions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la Société n'a détenu aucune participation dans une société cotée et n'a donc pas été exposée au risque sur actions.

1.4.4 Evolution de la Société et de ses risques

Compte tenu de la cession par la Société de ses deux actifs immobiliers, la Société se situe actuellement dans une période de transition.

En conséquence, à ce jour, les risques exposés ci-dessus apparaissent très limités.

MANDATS ET FONCTIONS EXERCES DANS TOUTE SOCIETE PAR CHACUN DES MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, nous vous invitons à vous reporter à l'annexe 3 du présent rapport pour prendre connaissance de la liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social de Foncière R-Paris durant l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Par ailleurs, nous vous rendons compte de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés par la Société et par les sociétés contrôlées par votre Société au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce ou de la société qui contrôle, au sens du même article, la Société, durant l'exercice clos au 31 décembre 2011, à chaque mandataire social de la Société.

	Fixe ¹	Variable ¹	Intéressement	Exceptionnelle	Avantages en nature	Jetons de présence
Restaura France Sarl	48.000 €	[651 173] € ²				
Javier Gonzales Dolz	-	-	-	-	-	-
Enrique Alonso Ferre	-	-	-	-	-	-
Xavier Solano Madariaga	-	-	-	-	-	-
Michel Campagnoli	-	-	-	-	-	-
Katia Wegerak	-	-	-	-	-	-
François Moulías	-	-	-	-	-	-
Julie Banc	-	-	-	-	-	-

¹ Hors taxes

² La part variable de la rémunération du gérant se décompose ainsi :

(i) 0 € H.T. au titre de 2011, représentant 0,4 % de l'actif net réévalué en valeur de reconstitution,

(ii) 16 251 € H.T. pour le premier semestre 2011 et 11 618 € H.T pour le second semestre 2011, représentant 2,5% des loyers quittancés hors taxes et hors charges.

(iii) 623 304 € H.T. au titre de la commission sur la vente de l'ensemble immobilier du 144 rue de Rivoli.

En outre, la rémunération de la gérance est fixée par les dispositions de l'article 11.3 des statuts de Foncière R-Paris qui prévoit que, sans préjudice des sommes qui pourraient être versées au titre de la qualité de commandité et/ou d'actionnaire, le ou les gérants auront droit collectivement, au titre d'un exercice déterminé, à la somme algébrique des éléments de rémunération suivants :

- 0,4% de l'actif net réévalué en valeur de reconstitution, tel que calculé par la Société sur la base du rapport de l'expert 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 l'assemblée générale ordinaire annuelle ;

- 2,5% (HT) des loyers (HT et hors charges) des immeubles propriété de la Société ou des sociétés contrôlées directement ou indirectement, au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, par la Société ;
- 8 000 euros par société détenue directement ou indirectement par la Société.

En outre, en cas d'acquisition en numéraire ou par voie d'apport ou de fusion, de cession, de construction, d'extension, rénovation ou restructuration d'un immeuble affecté à l'activité de la Société, le gérant aura droit à :

- 1% (HT) de l'opération d'investissement ou de désinvestissement, pour la tranche de l'opération comprise entre 0 et 250 000 000 euros ;
- 0,5% de l'opération d'investissement ou de désinvestissement, pour la tranche de l'opération excédant 250 000 000 euros.

Aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux gérants, en raison de leurs fonctions, sans avoir été préalablement décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires, après accord unanime des commandités.

Le ou les gérants ont droit au remboursement, sur justificatifs, de toutes les dépenses et de tous les frais de toute nature découlant du recours, effectués dans l'intérêt de la Société, à des prestataires de services extérieurs.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, nous vous informons de l'absence d'engagements de toute nature, pris par la Société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci.

OPERATIONS SUR TITRES DES DIRIGEANTS

Conformément à l'article 223-22 et suivant du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier, nous vous informons qu'aucune opération sur titres (au sens desdites dispositions) n'a été réalisée par les dirigeants de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

SITUATION DES MANDATS DU PRESIDENT ET DU VICE-PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a constaté, par délibérations en date du 10 janvier 2011, la démission de Monsieur Xavier Solano Madariaga de ses fonctions de Président et de membre du Conseil de Surveillance avec effet immédiat à compter du 11 janvier 2011, et procédé à la nomination provisoire, sous réserve de ratification par l'assemblée générale ordinaire, conformément aux dispositions de l'article 12.2 des statuts de la société, de Monsieur François Moulias en qualité de membre et Président du Conseil de Surveillance.

Madame Julie Banc a été nommée le 20 janvier 2011 en qualité de membre et Président du Conseil de Surveillance de la Société en remplacement de Monsieur François Moulias pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Monsieur Michel Campagnoli et Madame Katia Wegerak ont démissionné de leurs fonctions de membre du Conseil de Surveillance avec effet du 6 janvier 2012. Monsieur Pierre Ledoux et Madame Marie-Hélène Neves ont été nommés lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 20 janvier 2012 pour la durée du mandat de leur prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Les nominations de Madame Julie Banc, Monsieur Pierre Ledoux et Madame Marie-Hélène Neves en qualité de membre du Conseil de Surveillance ont été ratifiées lors de l'Assemblée Générale Mixte en date du 30 mars 2012. Les mandats de Monsieur Pierre Ledoux et Madame Marie-Hélène Neves ont été renouvelés pour une durée de 3 années, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Il vous est proposé de renouveler le mandat de Madame Julie Banc en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de 3 années, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Le versement d'aucun jeton de présence n'est envisagé.

SITUATION DU MANDAT DU GERANT

Lors de sa réunion du 6 janvier 2012, l'Associé commandité a pris acte de la démission de la société Restaura France SARL de ses fonctions de gérant et a décidé de nommer en remplacement Monsieur Bruno Ledoux, né le 1^{er} octobre 1964 à Paris (75015), de nationalité française, demeurant 5 avenue Bosquet à Paris (75007) en qualité de gérant pour une durée de 6 années.

SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Aucun mandat de commissaires aux comptes n'arrive à expiration avec la présente assemblée.

CONVENTIONS COURANTES ET REGLEMENTEES

Nous vous demandons d'approuver les conventions visées à l'article L 226-10 du Code de Commerce.

Leur présentation et les informations requises les concernant figurent dans le rapport spécial des commissaires aux comptes, qui vous sera présenté à l'Assemblée Générale.

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

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

1. Structure du capital de la Société

Au 31 décembre 2011 et jusqu'au 30 mars 2012, le capital social s'élevait à 15 003 160 euros, divisé en 157 928 actions ordinaires d'une valeur nominale de 95 euros chacune, toutes de même catégorie et intégralement libérées. Par décisions des actionnaires prises en Assemblée générale Mixte le 30 mars 2012, le capital social a été ramené à 39.482 euros par apurement à due concurrence du compte report à nouveau.

Depuis le 30 mars 2012, le capital social s'élève à 39.482 euros divisé en 157.928 actions ordinaires d'une valeur nominale de 0,25 euros.

Comme indiqué à la section ci-dessus relative aux « *Informations relatives au capital social* », la répartition du capital social de Foncière R-Paris au 31 décembre 2011, est, à la connaissance de la Société, la suivante :

	Actions	% capital	Nombre de droits de vote	% droits de vote
Restaura SL	84 527	53,52	84 527	53,52
Foncière Colbert Finance	71 068	45,00	71 068	45,00
Flottant	2 333	1,48	2 333	1,48

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

Le commandité dispose de droits spécifiques régis par le droit commun et par les dispositions statutaires suivantes :

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

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

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

Dans tous les cas (sauf en cas de transformation de la forme sociale de la Société), la perte du statut d'associé commandité emporte la conversion des parts du ou des commandités en actions de la Société, selon un ratio de conversion déterminé par les statuts. Ce ratio est établi de telle manière qu'il confère au(x) commandité(s) un droit en capital égal à 20% de l'accroissement de l'actif net réévalué de la Société en valeur de reconstitution, entre la date de transformation de la Société en société en commandite par actions (décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 19 juin 2006) et la dernière date de détermination de l'actif net réévalué, tel que calculé par la Société sur la base du plus récent rapport de l'expert immobilier, mandaté à cet effet, (ci-après la « Période de

Référence »), diminué ou augmenté, selon le cas, de la variation des capitaux propres sur la Période de Référence.

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

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

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

« Article 15.2 – Droits sociaux des Commandités

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

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

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

Article 15.3 – Perte du statut de Commandité

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

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

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

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

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

pas en mesure d'apporter leurs actions résultant du Droit de Conversion à l'Offre, le Fait Générateur de Conversion sera réputé ne pas être intervenu.

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

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

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

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

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

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

Article 15.5. – Méthode de calcul du Ratio de Conversion

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

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

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

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

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

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

Dans les 15 jours ouvrés suivant la survenance d'un Fait Générateur de Conversion et la perte corrélative du statut d'associé Commandité par tous les Commandités ou le Commandité unique et de la conversion de plein droit de l'ensemble des Parts existantes en actions de la Société, dans les conditions prévues par les présents statuts, le président du conseil de surveillance, ou à défaut le

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

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

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

Il est indiqué que les délégations accordées par l'Assemblée Générale Mixte du 30 juin 2009, en cours de validité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, ne sont plus en vigueur à la date du présent rapport, celles-ci ayant expiré le 30 décembre 2010 (voir section ci-dessous « *Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité en matière d'augmentation de capital* »).

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

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

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

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

Il est ici rappelé qu'au 31 décembre 2011 et jusqu'à la date d'établissement du présent rapport, la Société n'a aucun salarié.

5. Accords entre actionnaires

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

6. Règles relatives à la nomination et au remplacement du gérant et des membres du Conseil de Surveillance.

Conformément à l'article 11.1.1 des statuts, le ou les gérants sont nommés à l'unanimité de tous les Commandités.

Conformément à l'article 12 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés et révoqués par l'assemblée générale ordinaire des Actionnaires, les Actionnaires ayant la qualité de Commandité ne pouvant participer au vote des résolutions correspondantes.

En cas de vacance par décès, démission ou toute autre cause, d'un ou plusieurs sièges de membres du Conseil de Surveillance, le Conseil de Surveillance peut, avec l'accord préalable de la gérance, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Il est tenu de le faire, dans un délai de quinze jours qui suivent la vacance si le nombre de ses membres tombe en dessous de trois.

Les nominations provisoires effectuées par le conseil de surveillance sont soumises à la ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire.

A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil n'en demeurent pas moins valables.

Le membre nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

7. Pouvoirs de la gérance et des membres du Conseil de Surveillance

Pouvoir de la gérance

Chaque gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, d'établissement des comptes, de préparation et de mise en œuvre des budgets et des plans d'affaires, de gestion administrative, comptable, juridique et financière, de reporting aux Actionnaires et Commandités et de recherches de nouveaux investissements.

Chacun des gérants peut déléguer partie des pouvoirs lui appartenant, à une ou plusieurs personnes employées ou non par la Société et ayant ou on avec celle-ci des liens contractuels ; une telle délégation n'affectera en rien les devoirs et responsabilités du gérant en ce qui concerne l'exercice de tels pouvoirs.

Les décisions de la gérance sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signées par tous les gérants.

Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il dispose, à cet effet, des mêmes pouvoirs que les commissaires aux comptes.

Il présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport dans lequel il signale, notamment, les irrégularités et inexactitudes relevées dans les comptes annuels et, le cas échéant, les comptes consolidés de l'exercice.

Le conseil de surveillance présente également un rapport à toutes les autres réunions d'assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

Il est saisi en même temps que les commissaires aux comptes des documents mis à disposition de ceux-ci.

Il peut convoquer l'assemblée générale des Actionnaires.

Le conseil de surveillance peut établir un règlement intérieur précisant les modalités de son organisation et de son fonctionnement.

Le conseil de surveillance peut décider la création, avec le concours de personnes non membres du conseil de surveillance, de comités chargés d'étudier les questions que le conseil de surveillance soumet pour études et/ou avis à leur examen. Le conseil de surveillance fixe la composition et les attributions de ces comités, qui exercent leur activité sous sa responsabilité.

8. Accords sur la cessation des fonctions des mandataires sociaux

Il n'existe pas d'accord particulier prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions du gérant ou de membres du Conseil de Surveillance.

TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Conformément aux dispositions de l'article L.225-100 du Code de commerce, nous vous indiquons qu'aucune délégation en vigueur au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011 n'a été accordée

par l'Assemblée Générale des associés commanditaires à la Gérance en matière d'opérations sur le capital.

INFORMATIONS RELATIVES AUX DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS

Conformément aux dispositions de l'article L. 441-6-1 al. 1 du Code de commerce, nous vous présentons la décomposition¹ à la clôture de l'exercice du solde des dettes à l'égard des fournisseurs de Foncière R-Paris, par date d'échéance :

Au 31/12/2010	- de 30 j	Entre 30 et 60 j.	Entre 60 et 90 j.	Plus de 90 j	Total TTC
Dettes à échoir*	28 502	133 730			162 232
Dettes échues**	1 602			487 492	489 094
Montant total TTC***	30 104	133 730		487 492	651 326

Au 31/12/2011	- de 30 j	Entre 30 et 60 j.	Entre 60 et 90 j.	Plus de 90 j	Total TTC
Dettes à échoir*		210 600			210 600
Dettes échues**				211 402	211 402
Montant total TTC***		210 600		211 402	422 002

* Dettes dont le terme du paiement est postérieur à la clôture

** Dettes dont le terme du paiement est antérieur à la clôture

*** Dont dettes contestées : 0 € ; Litigieuses : 0 €

ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES ET/OU D' OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D' ACHAT D' OPTIONS

Conformément aux dispositions des articles L. 225-197 et L. 225-185 du Code de commerce, il vous est précisé que la Société n'a pas attribué d'actions gratuites et/ou d'options de souscription ou d'achat d'actions à ses dirigeants au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions de l'article 223 quarter du Code Général des Impôts, nous vous précisons que les comptes de la Société au titre de l'exercice écoulé, clos le 31 décembre 2011, ne prennent pas en charge des dépenses non déductibles du résultat fiscal au regard des articles 39-4 et 39-5 du Code Général des Impôts (charges de caractère somptuaire et dépenses du relevé des frais généraux exclues des charges déductibles fiscalement).

¹ En euros.

DECISIONS A PRENDRE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 225-248 DU CODE DE COMMERCE

Nous vous rappelons que l'exercice clos le 31 décembre 2010 s'est soldé par une perte de (23.856.145) euros qui a eu pour effet de ramener le montant des capitaux propres à moins de la moitié du capital social.

En pareil cas, l'article L 225-248 du Code de commerce sur renvoi de l'article L. 226-1 du Code de commerce prévoit que les actionnaires doivent décider, dans les quatre mois suivant l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, la Société dispose d'un délai de deux exercices, outre l'exercice en cours, pour porter le montant des capitaux propres au minimum de la moitié du capital social.

Nous vous avons donc réunis pour statuer sur cette décision.

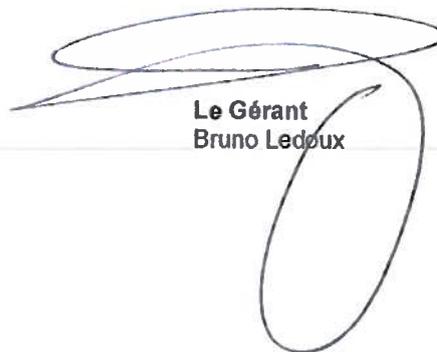
Compte tenu de la dernière situation comptable en notre possession, de la réduction de capital pour cause de pertes ainsi que des prévisions de développement de l'activité de la Société, nous pensons que les mesures prises afin d'améliorer la situation financière de la Société devraient voir leurs effets dans les prochains mois et nous avons bon espoir de reconstituer les capitaux propres dans le délai imparti par la loi.

Aussi, nous vous proposons, par le rejet de la résolution proposée, de ne pas dissoudre la Société.

* * *

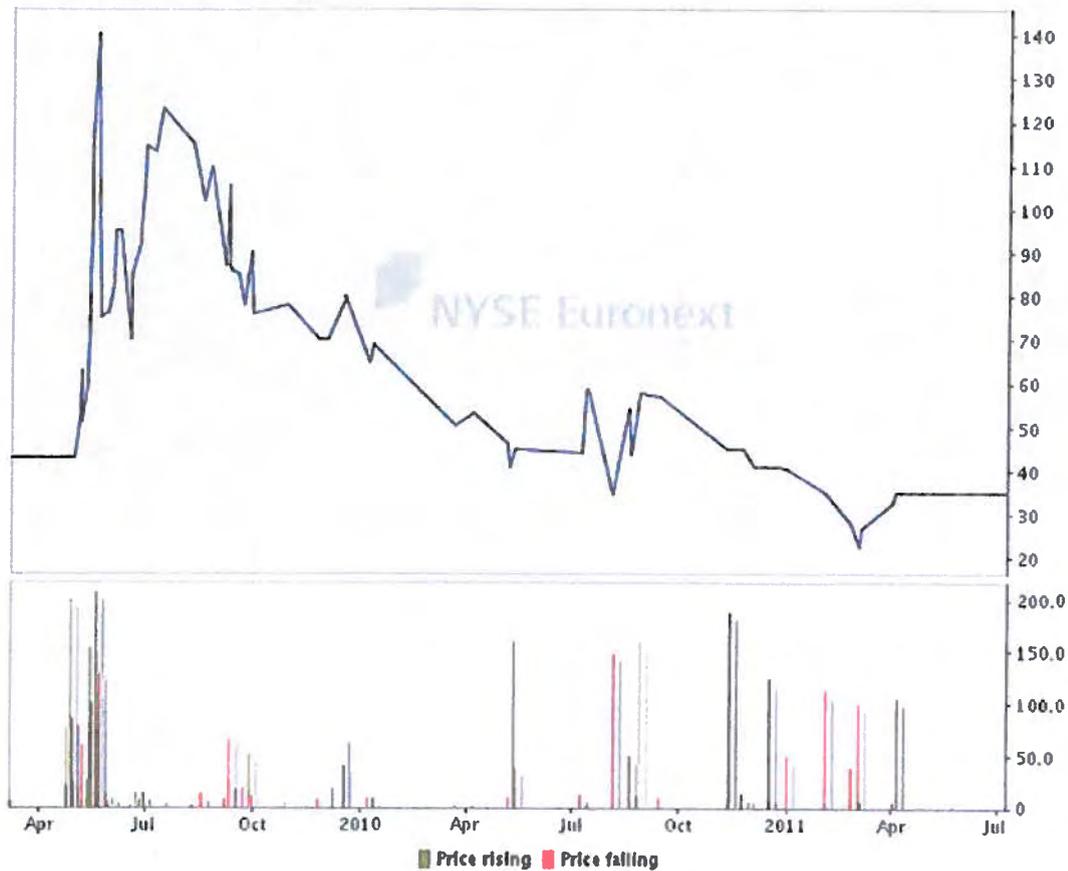
Si vous approuvez nos diverses propositions, nous vous demandons de bien vouloir les consacrer par votre vote en adoptant les résolutions dont nous allons vous donner lecture, à l'exception de la onzième résolution.

Le 2 mai 2012


Le Gérant
Bruno Ledoux

**ANNEXE 1 – EVOLUTION DU COURS DE BOURSE ET VOLUME DES TITRES ECHANGES
AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011**

FONCIERE R-PARIS - Historic chart (EUR)



ANNEXE 2 – TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	2007	2008	2009	2010	2011
I- Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	15 003 160	15 003 160	15 003 160	15 003 160	15 003 160
b) Nombre d'actions émises	157 928	157 928	157 928	157 928	157 928
II- Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffres d'affaires hors taxes	779 064	1 028 855	777 237	1 094 308	533 905
b) Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	-848 711	-2 041 027	-2 736 886	-1 092 449	-22 856 400
c) Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
d) Participation des salariés	0	0	0	0	0
e) Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	-848 668	-3 039 960	-2 287 852	-23 858 145	-2 739 979
f) Montant des bénéfices distribués	0	0	0	0	0
III - Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions	-5,4	-12,9	-17,3	-6,9	-144,7
b) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	-6,2	-19,3	-14,4	-151,1	-17,4
c) Dividende versé à chaque action	0	0	0	0	0
IV - Personnel					
a) Nombre de salariés	0	0	0	0	0
b) Montant de la masse salariale	0	0	0	0	0
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	0	0	0	0	0

ANNEXE 3 – TABLEAU DES MANDATS DES MANDATAIRES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2011

Prénom, nom	Durée du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Principaux mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
Enrique Alonso Ferre	Nommé par décision unanime du 22 février 2005 pour une durée illimitée	Représentant légal du gérant Restaura France SARL (jusqu'au 21 janvier 2011)	<p>Gérant de :</p> <ul style="list-style-type: none"> Ameland Investments SARL Anaceram SL Gadea Restaura SL Bransbury Investments SL Pactetres SL Pactouno SL Restaura Futuro SL Westminster Mix SL Yardima Inmoland SL <p>Cogérant de:</p> <ul style="list-style-type: none"> Restaura France SARL (jusqu'au 21 janvier 2011) - Klinvest SARL - Proyecto Inmobiliario Icaro, SL - SAMIF, SL <p>Conseiller de :</p> <ul style="list-style-type: none"> Fidestaura, SL Restaura GmbH Restaura Deutschland GmbH Restaura Berlin Homes GmbH Restaura Berlin Homes II GmbH Restaura Berlin Homes III GmbH <p>Personne physique représentant du Gérant de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Albany Construmany SL - Restaura Inmoland SL - Uxmal Construmat SL
Xavier Solano Madariaga ²	Renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance par l'assemblée générale du 30 juin 2009 pour une durée de trois ans qui expirera à la date de l'assemblée générale appelée à statuer en 2012 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011	Président et membre du Conseil de Surveillance Jusqu'au 11 janvier 2011	<p>Gérant de :</p> <ul style="list-style-type: none"> Aragonestruz SL Avestruces de Aragón SL Espai Natural St. Miquel del Fai SL Fincatop SA Grup Inversor Punta Galera SL Inmozel SL Inmozel France (à compter du 29 juin 2009) Iniciativas B-40 SL Ligoria SA Materiales e Inversiones SA Omura Servigrup SL Proyecto Empresarial Cester SL Productos del Jiloca SL Profincusa SL Promefic SL Proyecto Inmobiliario Emity SL
	Renouvellement de		

² Il est à noter que le Conseil de Surveillance de Foncière R-Paris, en date du 10 janvier 2011, a constaté (i) la démission de Monsieur Xavier Solano Madariaga de ses fonctions de Président et membre du Conseil de Surveillance, avec effet immédiat au 11 janvier 2011 et (ii) la nomination de Monsieur François Moulias en qualité de Président et membre du Conseil de Surveillance.

	<p>son mandat de Président par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 30 juin 2009 pour la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance</p>		<p>Proyecto Inmobiliario Villaverde SL Restaura Domus SL Restaura Madrid SA Restaura Gestión SL Restaura Valencia SL Reim Development 77 (ex LADY A) (à compter du 29 juin 2009) Zurbana SL Restaura Proyectos de Arquitectura SL Proyecto Empresarial Plenty SL SCI Uno Bis Paradis (jusqu'au 15 novembre 2010) SCI Seis Paradis (jusqu'au 15 novembre 2010) SCI Siete Paradis (jusqu'au 15 novembre 2010) SCI Rivoli-Roule (jusqu'au 12 novembre 2010) SCI 231 St Honore (jusqu'au 15 novembre 2010)</p> <p><i>Cogérant de :</i> Proyecto Inmobiliario Icaro, SL Samif, SL</p> <p><i>Président du Conseil d'administration de :</i> Xamontmar, SL</p> <p><i>Conseiller de :</i> Restaura GmbH Restaura Deutschland GmbH Restaura Berlin Homes GmbH Gadea Restaura GmbH Restaura Berlin Homes II GmbH Restaura Berlin Homes III GmbH Restaura Berlin Two GmbH Restaura Berlin Three GmbH Restaura Germany One GmbH Restaura Germany Two GmbH Restaura Germany Three GmbH Restaura Górskiego Sp. Z o. o.</p> <p><i>Président de :</i> - Vieland Investments SAS</p> <p><i>Membre du Conseil Exécutif de :</i> - Vieland Investments SAS</p> <p><i>Personne physique représentant du Président de :</i> Gadea Restaura SAS (jusqu'au 27 janvier 2009)</p>
<p>Michel Campagnoli</p>	<p>Nommé membre du Conseil de Surveillance par l'assemblée générale du 30 juin 2008 pour une durée de trois ans qui expirera à la date de l'assemblée générale appelée à statuer en 2011 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010</p>	<p>Vice-président et Membre du Conseil de Surveillance jusqu'au 6 janvier 2012</p>	<p><i>Directeur de :</i> Restaura France SARL</p> <p><i>Associé Gérant de :</i> Investure</p> <p><i>Administrateur de :</i> IED</p>

	Nommé Vice-président du Conseil de Surveillance lors de sa séance du 10 mars 2010 jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2011 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010		
Katja Wegerak	Cooptation décidée par le Conseil de Surveillance en date du 10 mars 2010 jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2011 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010	Membre du Conseil de Surveillance jusqu'au 6 janvier 2012	Associée Gérante de : Alma Gestion
François Moulias ³	Nomination décidée par le Conseil de Surveillance en date du 10 janvier 2011 jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2012 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011	Membre et Président du Conseil de Surveillance jusqu'au 20 janvier 2011	Gérant de : Restaura France SARL (à compter du 21 janvier 2011 et jusqu'au 8 août 2011) SCI Rivoli-Roule (jusqu'au 8 août 2011) SCI Uno Bis Paradis SCI Seis Paradis SCI Siete Paradis SCI 231 Saint Honoré SCI Européenne JM 4 Ouessant SARL
Madame Julie Banc ³	Nomination décidée par le Conseil de Surveillance en date du 20 janvier 2011 jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2012 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011	Président et membre du Conseil de Surveillance depuis le 20 janvier 2011	-

³ Il est à noter que le Conseil de Surveillance de Foncière R-Paris, en date du 20 janvier 2011, a constaté (i) la démission de Monsieur François Moulias de ses fonctions de Président et membre du Conseil de Surveillance, avec effet immédiat au 20 janvier 2011 et (ii) la nomination de Madame Julie Banc en qualité de Président et membre du Conseil de Surveillance.

IV- DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

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, et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de l'émetteur et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquelles ils sont confrontés.

Bruno Ledoux
Gérant

V- **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES
ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011**



KPMG AUDIT FS II
Immeuble Le Pelatin
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 les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2011
Foncière R-Paris S.C.A.
5, rue de Tilsitt - 75008 Paris
Ce rapport contient 30 pages
Référence : VF-122-31



KPMG AUDIT FS II
Immeuble Le Palet n°
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 les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2011

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, sur :

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

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

1 Opinion sur les comptes annuels

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.



Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.3 « Continuité d'exploitation » de l'annexe 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 31 décembre 2011. Cette note renvoie également à la note 1.2 « Evénements postérieurs à la clôture » de l'annexe qui fait état de la cession de l'ensemble immobilier du 66 rue de Rivoli le 6 janvier 2012, d'un changement de commandité en date du 6 janvier 2012 ainsi que de la réduction du capital social de la société.

2 Justification des appréciations

La crise financière qui s'est accompagnée d'une crise économique emporte de multiples conséquences pour les entreprises et notamment au plan de leur activité et de leur financement. C'est dans ce contexte que nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance en application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce.

Continuité de l'exploitation

Sur la base de nos travaux et des informations qui nous ont été communiquées à ce jour, et dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons analysé les actions engagées ainsi que les hypothèses retenues par la société, qui sous-tendent le maintien du principe de continuité d'exploitation, telles qu'exposées dans la note 1.3 « Continuité d'exploitation » de l'annexe.

Règles et principes comptables

La note 2.3 « Méthodes d'évaluation » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation et la dépréciation des immobilisations corporelles et des titres de participation.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.



Poligone Audit S.A.R.L.

Foncière R-Paris S.C.A.
*Rapport des commissaires aux comptes sur les
comptes annuels
22 mai 2012*

3 Vérifications et informations spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Gérant et dans les documents adressés aux actionnaires et associés sur la situation financière et les comptes annuels.

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

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

Paris La Défense et Paris, le 22 mai 2012

KPMG Audit FS II

Valéry Fousseé
Associé

Poligone Audit S.A.R.L.

Catherine Poligone
Associé

VI- RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES
CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011



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

Poligone Audit S.A.R.L.

25 rue Saint-Petersbourg
75008 Paris
France

Foncière R-Paris S.C.A.

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

Exercice clos le 31 décembre 2011
Foncière R-Paris S.C.A.
5, rue de Tilsitt - 75008 Paris
Ce rapport contient 37 pages
Référence : VF-122-32



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 les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2011

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011 sur :

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

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

1 Opinion sur les comptes consolidés

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

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.



Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur 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 31 décembre 2011. Cette note renvoie aux notes 5.1.2, 5.1.5 et 5.1.6 des états financiers qui font état de la cession de l'ensemble immobilier du 66 rue de Rivoli le 6 janvier 2012, d'un changement de commandité en date du 6 janvier 2012, ainsi que de la réduction du capital social de la société.

2 Justification des appréciations

La crise financière qui s'est accompagnée d'une crise économique emporte de multiples conséquences pour les entreprises et notamment au plan de leur activité et de leur financement. C'est dans ce contexte que nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance en application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce.

Continuité d'exploitation

Sur la base de nos travaux et des informations qui nous ont été communiquées à ce jour, et dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre Groupe, nous avons analysé les actions engagées, ainsi que les hypothèses retenues, qui sous-tendent le maintien du principe de continuité d'exploitation tel qu'exposé dans la note 5.2 des états financiers, qui renvoie à la note 5.1 des états financiers.

Règles et méthodes comptables

La note 6.5.12 « Application de la norme IFRS 5 » aux états financiers expose la méthode comptable retenue lorsqu'un immeuble de placement est disponible à la vente.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre Groupe, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans les notes aux Etats Financiers et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.



Poligone Audit S.A.R.L.

*Foncière R-Paris S.C.A.
Rapport des commissaires aux comptes sur les
comptes consolidés
22 mai 2012*

3 Vérification spécifique

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris La Défense et Paris, le 22 mai 2012

KPMG Audit FS II

Valéry Foussé
Associé

Poligone Audit S.A.R.L.

Catherine Poligone
Associé

VII- COMMUNIQUE RELATIF AUX HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	CAC POLIGONE		CAC KPMG		CAC MAZARS	
	Montant HT		Montant HT		Montant HT	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Audit						
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés						
<i>Emetteur</i>	59 482	41 833	106 366	49 312		
<i>Filiales intégrées globalement</i>					1 427	1 414
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes						
<i>Emetteur</i>	8 815	9 019				
<i>Filiales intégrées globalement</i>						
Sous total	68 297	50 852	106 366	49 312	1 427	1 414
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement						
- Juridique, fiscal, social						
- Autres						
Sous total						
Total	68 297	50 852	106 366	49 312	1 427	1 414

**VIII- RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE
GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE**

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 DU PRESIDENT AU CONSEIL DE SURVEILLANCE
sur le contrôle interne et le fonctionnement des organes de direction

(Article L. 225-68 du Code de commerce sur renvoi de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce et article 222-9 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers)

Mesdames, Messieurs les associés commanditaires,

En application notamment des dispositions de article L. 226-10-1 du Code de commerce et de l'article 222-9 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le présent rapport, rend notamment compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la société Foncière R Paris (la « Société ») durant l'exercice clos le 31 décembre 2011. La Société n'a pas estimé nécessaire, compte tenu de l'organisation et du fonctionnement du groupe Foncière R-Paris (composé de Foncière R-Paris et des filiales consolidées sous elle), de mettre en place des procédures de contrôle interne spécifiques au niveau de ses filiales consolidées, lesquelles sont de simples sociétés dédiées à la détention d'un ou plusieurs actifs donnés et qui ne détiennent plus aucun actif à ce jour .

1. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

1.1 Composition du Conseil de Surveillance

Au 31 décembre 2011, le Conseil de Surveillance était composé de trois membres, à savoir Madame Julie BANC, Président et membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Michel Campagnoli, Vice-Président et membre du Conseil de Surveillance et Madame Katia Wegerak, membre du Conseil de Surveillance.

Monsieur Michel Campagnoli et Madame Katia Wegerak ont démissionné de leurs fonctions de membres du Conseil de Surveillance de la Société, le 6 janvier 2012.

Monsieur Pierre Ledoux et Madame Marie-Hélène Neves ont par conséquent, été nommés en qualité de membres du Conseil de Surveillance, en remplacement des membres démissionnaires.

La liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social de Foncière R-Paris durant l'exercice clos le 31 décembre 2011 est jointe en Annexe A.

Chacun des membres du Conseil de Surveillance a déclaré remplir les conditions légales, réglementaires et le cas échéant, statutaires d'exercice de son mandat, notamment être propriétaire du nombre minimum d'actions requises par les dispositions statutaires applicables et ne pas être frappé par une mesure susceptible de lui interdire l'exercice des fonctions de membre du Conseil de Surveillance de la Société.

La durée du mandat des membres du Conseil de Surveillance est de trois années renouvelables.

Le nombre des membres du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de soixante-dix ans ne peut être supérieur au tiers des membres du Conseil de Surveillance en fonction. Si cette limitation venait à être dépassée, le membre du Conseil de Surveillance le plus âgé serait réputé démissionnaire d'office.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président et, s'il le souhaite, un Vice-Président. Il choisit en outre un secrétaire, qui peut être pris parmi ses membres ou en-dehors d'eux.

Les réunions du Conseil de Surveillance sont présidées par le Président, ou en son absence, par un Vice-président. En cas d'absence de ceux-ci, le Conseil nomme un président de séance.

Les documents, dossiers techniques et informations nécessaires à la mission des membres du Conseil de Surveillance leur ont été communiqués préalablement aux réunions.

Le Conseil est représenté pour deux tiers de femmes et un tiers d'hommes.

1.2 Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Conformément à l'article 12.6 (« Pouvoirs du conseil de surveillance ») des statuts de la Société :

« Le conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il dispose, à cet effet des mêmes pouvoirs que les commissaires aux comptes.

Il présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport dans lequel il signale, notamment, les irrégularités et inexactitudes relevées dans les comptes annuels et, le cas échéant, les comptes consolidés de l'exercice.

Le conseil de surveillance présente également un rapport à toutes les autres réunions d'assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

Il est saisi en même temps que les commissaires aux comptes des documents mis à la disposition de ceux-ci.

Il peut convoquer l'assemblée générale des Actionnaires.

Le conseil de surveillance peut établir un règlement intérieur précisant les modalités de son organisation et de son fonctionnement.

Le conseil de surveillance peut décider la création, avec le concours de personnes non membres du conseil de surveillance, de comités chargés d'étudier les questions que le conseil de surveillance soumet pour études et/ou avis à leur examen. Le conseil de surveillance fixe la composition et les attributions de ces comités, qui exercent leur activité sous sa responsabilité ».

1.3 Préparation et organisation des travaux du Conseil de Surveillance

1.3.1 Préparation et organisation des réunions du Conseil de Surveillance

o Convocations et préparation des Conseils de Surveillance

Conformément à l'article 12.4.1 (« Convocation aux réunions du Conseil de surveillance ») des statuts de la Société :

« Les réunions du Conseil de surveillance peuvent être convoquées par le Président du Conseil de surveillance ou, en son absence, par le Vice-Président, ainsi que par la moitié des membres du Conseil de surveillance, ou par chacun des gérants ou Commandités de la Société.

Les convocations sont faites par tous moyens au moins trois jours à l'avance. En cas d'urgence, le Conseil de surveillance peut se réunir sans délai. Par ailleurs, aucun délai n'est requis si la totalité des membres est présente ou représentée.

Le ou les gérants doivent être convoqués aux réunions du Conseil auxquelles ils assistent avec voix consultative.

Les commissaires aux comptes doivent être convoqués aux réunions du Conseil de surveillance qui examinent les comptes annuels ou intermédiaires.

Le Conseil de surveillance se réunit au siège social de la Société ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et, en tout état de cause, au moins quatre fois par an afin notamment d'entendre le rapport de la Gérance sur les activités de la Société. »

o **Fréquence des réunions du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, et au moins une fois par trimestre, selon les modalités de convocation susvisées.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, le Conseil de Surveillance s'est réuni 5 fois et avec l'ordre du jour suivant :

- Le 10 janvier 2011, au siège social de la Société et sur l'ordre du jour suivant :
 - Constatation de la démission de Monsieur Josep Xavier Solano Madariaga au titre de ses fonctions de Président et de membre du Conseil de Surveillance de la Société ;
 - Nomination à titre provisoire d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance en remplacement du membre du Conseil de Surveillance démissionnaire ;
 - Nomination du Président du Conseil de Surveillance en remplacement du Président démissionnaire ;
 - Pouvoirs en vue des formalités ;

- Le 20 janvier 2011, au siège social de la Société et sur l'ordre du jour suivant :
 - Constatation de la démission de Monsieur François Moulias au titre de ses fonctions de Président et de membre du Conseil de Surveillance de la Société ;
 - Nomination à titre provisoire d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance en remplacement du membre du Conseil de Surveillance démissionnaire ;
 - Nomination du Président du Conseil de Surveillance en remplacement du Président démissionnaire ;
 - Pouvoirs en vue des formalités ;

- Le 27 juin 2011, au 162, Boulevard Haussmann – 75008 Paris, de la Société et sur l'ordre du jour suivant :
 - Examen et approbation de la conclusion d'une promesse de vente portant sur l'ensemble immobilier détenu par la Société sis 66, rue de Rivoli et 1,3,5 rue du Temple, 75004 Paris ;
 - Information du Conseil sur l'évolution envisagée de l'actionnariat de la Société ;
 - Pouvoirs ;

- Le 18 novembre 2011, au siège social de la Société et sur l'ordre du jour suivant :
 - Point sur la procédure d'alerte déclenchée par les Commissaires aux comptes sur le situation de la Société FRP ;
 - Examen des projets de résolutions qui seront soumis à l'Assemblée Générale des associés commanditaires ;
 - Etablissement du rapport du Conseil de Surveillance ;
 - Pouvoirs au Président.

- Le 13 décembre 2011, au siège social de la Société et sur l'ordre du jour suivant :
 - Examen de la résolution 5 proposée par FONCIERE COLBERT FINANCE à l'assemblée mixte des associés commanditaires de FRP prévue le 4 janvier 2012 en application des dispositions de l'article L.225-195 al. 2 du Code de commerce ;

- Examen de la résolution 6 proposée par FONCIERE COLBERT FINANCE à l'assemblée mixte des associés commanditaires de FRP prévue le 4 janvier 2012 en application des dispositions de l'article L.225-195 al. 2 du Code de commerce ;
- Etablissement du rapport complémentaire du Conseil de Surveillance ;
- Pouvoirs au Président.

Lors de ces réunions, le taux moyen de présence ou de représentation des membres du Conseil de Surveillance était de 100%.

1.3.2 Tenue des réunions

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent se faire représenter par un autre membre du Conseil de Surveillance, étant toutefois précisé qu'un membre ne peut disposer que d'un seul pouvoir.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, pouvant prendre part au vote. En cas de partage de voix, la voix du Président du Conseil de Surveillance est prépondérante.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Conseil de Surveillance qui participent à la réunion du Conseil de Surveillance par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par le Président et un membre du Conseil de Surveillance.

La Société n'ayant employé aucun salarié au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et n'employant aucun salarié jusqu'à la date du présent rapport, aucun représentant du personnel n'a été convoqué aux réunions du Conseil de Surveillance.

1.4 Modalités de fonctionnement du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance n'a pas adopté, à la date du présent rapport, de règlement intérieur. Les règles de fonctionnement découlent à ce jour de la loi et des statuts de Foncière R-Paris. Foncière R-Paris n'exclut pas cependant de se doter à terme d'un règlement intérieur afin de préciser le cadre de fonctionnement et d'organisation du Conseil de Surveillance et de formaliser les règles de fonctionnement et d'organisation suivies à ce jour mais qui, bien que solidement établies, n'ont pas encore fait l'objet d'une formalisation.

Le Conseil de Surveillance peut décider la création, avec le concours de personnes non membres du Conseil de Surveillance, de comités chargés d'étudier les questions que le Conseil de Surveillance soumet pour études et/ou avis à leur examen. Le Conseil de Surveillance fixe la composition et les attributions de ces comités, qui exercent leur activité sous sa responsabilité.

Le Conseil de Surveillance n'a pas estimé nécessaire à ce jour, et compte tenu notamment, de son mode de fonctionnement et d'organisation, de mettre en place à ce jour de comités spécialisés.

La Société s'attache à suivre les recommandations du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDF de décembre 2008 et mis à jour en avril 2010, qu'elle considère comme opportunes et adaptées à son mode d'organisation et de fonctionnement. Au regard des spécificités de notre Société et notamment de son actionnariat, il n'y a pas de membre du Conseil de Surveillance répondant à la qualification d'indépendant.

2. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Le dispositif de contrôle interne conduit au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011 s'appuie sur le modèle de référence préconisé par le MEDEF et l'AFEP dans le cadre de l'« application des dispositions de la loi de sécurité financière concernant le rapport du président sur les procédures de contrôle interne mises en place par la société ».

Foncière R-Paris est attentive à ce que ses actes de gestion ainsi que la réalisation de ses opérations s'inscrivent dans le cadre des orientations données par ses organes sociaux.

Afin d'atteindre ses objectifs, elle s'assure que les principaux risques résultant de ses activités soient correctement évalués et suffisamment maîtrisés par son dispositif de contrôle interne décrit de manière synthétique comme suit.

2.1 Définitions et objectifs du contrôle interne de Foncière R-Paris

Les procédures de contrôle interne ont pour objet :

- d'une part, de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et règlements applicables et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;
- d'autre part, de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la Société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société.

L'un des objectifs du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptable et financier. Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir la garantie absolue que ces risques sont totalement éliminés.

Foncière R-Paris est une foncière qui a vocation à investir, directement ou par l'intermédiaire de ses filiales dans des actifs diversifiés. Ces actifs peuvent être des immeubles de bureaux, de commerces ou d'habitations comportant une partie de commerces ou des ensembles immobiliers mixtes formés d'immeuble d'habitations et d'immeubles rassemblant une partie commerce, une partie bureaux et de l'habitation. Foncière R-Paris s'attache tout particulièrement aux qualités d'emplacement et d'architecture des projets ainsi qu'à la possibilité de mise en œuvre de techniques de réhabilitation durable.

Par conséquent, les procédures mises en place par Foncière R-Paris sont, non seulement liées au traitement de l'information comptable et financière et aux risques juridiques et fiscaux, mais également à l'activité immobilière de la Société et de ses filiales.

La Société souhaite poursuivre le renforcement de ses procédures en matière de contrôle interne afin de maintenir un dispositif efficace d'identification des risques ainsi que les procédures de contrôle associées.

Cette démarche vise à assurer la sécurité, la qualité, la confidentialité et la disponibilité des informations financières de la Société, par la mise en place de procédures de contrôle interne conformes aux normes en vigueur.

2.2 Le pilotage général des risques et du contrôle interne

2.2.1 Acteurs responsables du contrôle interne

a) Le Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il dispose, à cet effet, des mêmes pouvoirs que les Commissaires aux comptes.

Il présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport dans lequel il signale, notamment, les irrégularités et inexactitudes relevées, le cas échéant, dans les comptes sociaux et consolidés de l'exercice.

Le Conseil de Surveillance présente également un rapport à toutes les autres réunions d'assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

Il est saisi en même temps que les Commissaires aux comptes des documents mis à la disposition de ceux-ci.

Il peut convoquer l'assemblée générale des associés.

b) La Gérance

Le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société.

Dans le cadre de son mandat, le gérant assure notamment les fonctions de direction de la Société, d'établissement des comptes, de préparation et de mise en œuvre des budgets et des plans d'affaires, de gestion administrative, comptable, juridique et financière, de reporting aux associés et commandités et de recherches de nouveaux investissements.

Le gérant peut déléguer une partie des pouvoirs lui appartenant, à une ou plusieurs personnes employées ou non par Foncière R-Paris et ayant ou non avec celle-ci des liens contractuels ; une telle délégation n'affectera en rien les devoirs et responsabilités du gérant en ce qui concerne l'exercice de tels pouvoirs.

Restaura France SARL était au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011 le gérant unique de la Société. Restaura France SARL était représentée par deux personnes physiques co-gérantes qui, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, étaient soumises aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que Restaura France SARL.

Le 6 janvier 2012, Restaura France SARL a démissionné de ses fonctions de Gérant. Suivant décision de l'Associé Commandité en date du 6 janvier 2012, Monsieur Bruno Ledoux a été nommé Gérant en remplacement du gérant démissionnaire.

2.2.2 Description synthétique de l'organisation opérationnelle, administrative, financière et comptable

(a) Organisation opérationnelle

Foncière R-Paris n'employant pas de salariés, la gestion locative des immeubles est assurée par la société Alma Gestion, filiale du groupe Restaura SL, dans le cadre de contrats d'une durée de 3 ans renouvelable par tacite reconduction de 3 années ou 1 an renouvelable par tacite reconduction selon l'immeuble concerné, qui prévoient l'administration des biens, la relocation des lots vacants et le

renouvellement des baux. A ce titre, la rémunération d'Alma Gestion s'est élevée à 5 % hors taxes sur les loyers appelés hors taxes au cours de 2011.

La gestion stratégique et la politique de valorisation des immeubles a été assurée par Restaura France SARL, gérant et associé commandité de Foncière R-Paris au 31 décembre 2011. A ce titre, Restaura France SARL percevait une rémunération fixée par l'article 11.3 des statuts de Foncière Paris (voir section « Mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux » du rapport de Gestion de la Gérance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011).

(b) Organisation administrative et financière

En sa qualité de gérant de Foncière R-Paris, Restaura France SARL assurait les fonctions de direction de Foncière R-Paris, d'établissement des comptes, de gestion administrative, comptable, juridique, fiscale et financière ainsi que la conduite du montage financier, juridique et fiscal des opérations.

(c) Tenue de comptabilité

La gestion comptable de la Société est externalisée auprès d'un cabinet d'expertise-comptable, tant pour les comptes sociaux que pour les comptes consolidés, qui intervient en collaboration avec le gérant, ce dernier conservant la gestion administrative et fiscale ainsi que la gestion de la trésorerie et des relations bancaires de la Société.

Le système informatique de gestion comptable est un progiciel de référence sur le marché : SAGE COALA.

L'ensemble des informations comptables, financières et commerciales est soumis au gérant et au Conseil de Surveillance de la Société.

2.2.3 Description des procédures de contrôle interne mises en place

Les activités de Foncière R-Paris sont soumises aux risques habituels du marché de l'immobilier (variation de l'environnement économique, variation du marché immobilier, environnement concurrentiel, évolution réglementaire.....) des actifs immobiliers (expertise, réglementation en matière environnementale et sanitaire) et de leur financement (risques de taux et de liquidité).

La Société était par ailleurs soumise à des risques qui lui sont propres et tenant principalement à sa forme sociale et aux relations de la Société ou des sociétés du Groupe Foncière R-Paris avec les sociétés du groupe de l'actionnaire majoritaire au 31 décembre 2011.

La Société s'est efforcée de prévenir les principaux risques auxquels elle a été confrontée par la mise en place de procédures de contrôle interne. Les risques exposés ci-après constituent les risques existant au 31 décembre 2011.

Il est à noter qu'en date du 29 juin 2011 la Société a signé une promesse de vente portant sur l'ensemble immobilier du 66 rue Rivoli à Paris 4^{ème}, ledit bien ayant été cédé le ____ ; En outre, en date du 7 juillet 2011, la Société a procédé à la cession de l'actif immobilier du 144 rue de Rivoli.

a) La prévention des principaux risques liés à l'exploitation

Lors de l'exercice clos le 31 décembre 2011, 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 31 décembre 2011, sur le départ, ni en défaut, ni (ii) ne puisse être considéré comme majoritaire dans la collecte locative.

b) La prévention des principaux risques liés aux relations de la Société ou des sociétés du Groupe Foncière R-Paris avec les sociétés du groupe de l'actionnaire majoritaire

Foncière R-Paris est une société en commandite par actions dont la gérance a été assurée au cours de l'exercice 2011 par la société Restaura France SARL, filiale directe de Restaura SL, actionnaire de Foncière R-Paris à hauteur de 53,52% jusqu'au 6 janvier 2012.

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'avait 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 également assuré des missions d'asset management pour le compte d'autres sociétés du groupe Restaura SL de sorte que l'exécution de ses missions d'asset management pour le compte de Foncière R-Paris pouvait générer des conflits d'intérêts avec l'exécution de ses missions d'asset management pour le compte d'autres sociétés du groupe Restaura SL. Les conflits d'intérêts potentiels 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 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 SL

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 de l'exercice 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.

- c) **Prévention des principaux 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.

- d) **Prévention des principaux risques 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 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 disposait 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 (voir section « *Activité, situation et évolution du groupe Foncière R-Paris* » du rapport de Gestion de la Gérance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010). La vente du 144 rue de Rivoli intervenue le 29 juin 2011 a permis de rembourser les banques créancières.

- e) **Prévention des principaux risques 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.

f) Prévention des principaux 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 (voir section ci-dessus -- « *Activité, situation et évolution du Groupe Foncière R-Paris* » du rapport de Gestion de la Gérance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010), la Direction Générale des Finances Publiques a informé la Société de l'abandon de la procédure de contrôle fiscal, donnant ainsi raison à la 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.

g) Prévention des principaux risques liés aux actifs du Groupe Foncière R-Paris

• *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 31 décembre 2011 de l'ensemble immobilier suivant qui faisait l'objet d'une promesse de vente levée le 6 janvier 2012, savoir :

- Un ensemble immobilier à usages mixtes (commerces, bureaux, habitations) situé au 66 rue de Rivoli et 3-5 rue du Temple à Paris 4^e. 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€.

• *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 au titre de l'exercice 2011, 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.

h) Prévention des risques liés à l'activité du Groupe Foncière R-Paris

- ***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 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.

- ***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.

- ***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.

i) Risques de taux

Les investissements du Groupe Foncière R-Paris (exprimés en valeurs expertisées) étaient financés à hauteur de 67% par des crédits bancaires amortissables.

L'encours total des crédits bancaires à moyen ou long terme ressort à 0 k€ au 31 décembre 2011 contre 13 854 k€ au 31 décembre 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*	16 657 992	-	-
Emprunt bancaire classé comme détenu en vue de la vente	13 700 000	-	-
Actifs financiers**	143 187	-	-
Position nette avant gestion	30 214 805	-	-
Hors bilan	-	-	-
Position nette après gestion	30 214 805	-	-

* 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

Au 31.12.2011, la totalité des financements exprimés en capital empruntés mis en place par le Groupe Foncière R-Paris sont assortis d'un taux fixe :

- 13 700 000 € portant sur un taux fixe de référence de 5,065% sur une durée de 6 ans.

j) Risques de change

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, 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.

k) Risques sur actions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la Société n'a détenu aucune participation dans une société cotée et n'a donc pas été exposée au risque sur actions.

2.2.4 Evolution de la Société et des Risques

Compte tenu de la cession par la Société de ses deux actifs immobiliers, la Société se situe actuellement dans une période de transition.

En conséquence, à ce jour, les risques exposés ci-dessus apparaissent très limités.

3. PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES A L'ASSEMBLEE GENERALE

Les modalités relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale sont fixées par les dispositions de l'article 16 (« *Assemblées d'Actionnaires* ») des statuts de Foncière R-Paris.

Notamment, l'article 16.4 (« *Admission aux assemblées* ») des statuts de la Société stipule que :

« Tout Actionnaire a le droit de participer aux assemblées générales et aux délibérations, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre de ses actions, sur simple justification de son identité et de la propriété de ses titres, selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

En cas de démembrement de la propriété de l'action, seul le titulaire du droit de vote peut prendre part au vote ou se faire représenter à l'assemblée, sans préjudice du droit du nu-propriétaire d'assister à toute assemblée, avec voix consultative.

Tout Actionnaire propriétaire d'actions d'une catégorie déterminée peut participer aux assemblées spéciales des Actionnaires de cette catégorie.

Tout Actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire ou par son conjoint.

Tout Actionnaire peut également, dans les conditions et modalités fixées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, voter à distance ou adresser à la Société une procuration sans indication de mandat, avant l'assemblée, en transmettant à la Société un formulaire, selon le cas, de vote à distance ou de procuration, soit sous forme papier, soit, sur décision de la gérance publiée dans l'avis de réunion et de convocation, par voie électronique. La saisie et la signature électronique de ces formulaires conformément à la première phrase du deuxième alinéa de l'article 1316-4 du Code civil, peuvent, si la gérance le décide au moment de la convocation de l'assemblée, être directement effectuées sur le site mis en place par le centralisateur de l'assemblée grâce à un code identifiant et à un mot de passe.

Le vote ou la procuration ainsi exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique, ainsi que l'accusé de réception qui en est donné, seront considérés comme des écrits non révocables et opposables à tous, étant précisé qu'en cas de cession de titres intervenant avant le troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, la Société invalidera ou modifiera en conséquence, selon le cas, la procuration ou le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique.

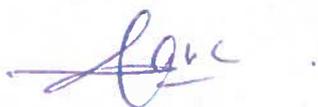
La Société est tenue de joindre à toute formule de vote à distance et de procuration qu'elle adresse aux Actionnaires les renseignements prévus par les dispositions réglementaires. »

De plus, conformément à l'article 16.13 (« *Droit de communication des Actionnaires — Questions Ecrites* ») des statuts de la Société :

« Tout actionnaire a le droit d'obtenir communication des documents nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause et porter un jugement éclairé sur la gestion et la marche de la Société.

La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou mise à disposition sont déterminées par la loi ».

Le présent rapport du Président du Conseil de Surveillance relatif au contrôle interne et au fonctionnement des organes de direction sera communiqué ou mis à la disposition du public conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.



Le Président du Conseil de Surveillance de Foncière R-Paris
Madame Julie Banc

**ANNEXE A – TABLEAU DES MANDATS DES MANDATAIRES SOCIAUX AU 31
DECEMBRE 2011**

Prénom, nom	Durée du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Principaux mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
Enrique Alonso Ferre	Nommé par décision unanime du 22 février 2005 pour une durée illimitée	Représentant légal du gérant Restaura France SARI. (jusqu'au 21 janvier 2011)	<p><i>Gérant de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Ameland Investments SARI Anaceram SL Gadea Restaura SL Bransbury Investments SL Pactetres SL Pactouno SL Restaura Futuro SL Westminster Mix SL Yardima Inmoland SL <p><i>Cogérant de:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Restaura France SARI. (jusqu'au 21 janvier 2011) - Kiinvest SARI - Proyecto Inmobiliario Icaro, SL - SAMIF, SL <p><i>Conseiller de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Fidestaura, SL Restaura GmbH Restaura Deutschland GmbH Restaura Berlin Homes GmbH Restaura Berlin Homes II GmbH Restaura Berlin Homes III GmbH <p><i>Personne physique représentant du Gérant de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Albany Construmany SL - Restaura Inmoland SL - Uxmal Construmat SL
Xavier Solano Madariaga ¹	Renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance par l'assemblée générale du 30 juin 2009 pour une durée de trois ans qui expirera à la date de l'assemblée générale appelée à statuer en 2012 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011	Président et membre du Conseil de Surveillance jusqu'au 11 janvier 2011	<p><i>Gérant de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Aragonestruz SL Avestruces de Aragón SL Espai Natural St. Miquel del Fai SL Fincatop SA Grup Inversor Punta Galera SL Inmozel SL Inmozel France (à compter du 29 juin 2009) Iniciativas B-40 SL Ligoria SA Materiales e Inversiones SA Omura Servigrup SL Proyecto Empresarial Cester SL Productos del Jiloca SL Profincusa SL

¹ Il est à noter que le Conseil de Surveillance de Foncière R-Paris, en date du 10 janvier 2011, a constaté (i) la démission de Monsieur Xavier Solano Madariaga de ses fonctions de Président et membre du Conseil de Surveillance, avec effet immédiat au 11 janvier 2011 et (ii) la nomination de Monsieur François Moulias en qualité de Président et membre du Conseil de Surveillance.

	Renouvellement de son mandat de Président par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 30 juin 2009 pour la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance		<p>Promefic SL Proyecto Inmobiliario Emily SL Proyecto Inmobiliario Villaverde SL Restaura Domus SL Restaura Madrid SA Restaura Gestión SL Restaura Valencia SL Reim Development 77 (ex LADY A) (à compter du 29 juin 2009) Zurbana SL Restaura Proyectos de Arquitectura SL Proyecto Empresarial Plenty SL SCI Uno Bis Paradis (jusqu'au 15 novembre 2010) SCI Seis Paradis (jusqu'au 15 novembre 2010) SCI Siete Paradis (jusqu'au 15 novembre 2010) SCI Rívoli-Roule (jusqu'au 12 novembre 2010) SCI 231 St Honore (jusqu'au 15 novembre 2010)</p> <p><i>Cogérant de :</i> Proyecto Inmobiliario Icaro, SL Samif, SL</p> <p><i>Président du Conseil d'administration de :</i> Xamontmar, SL</p> <p><i>Conseiller de :</i> Restaura GmbH Restaura Deutschland GmbH Restaura Berlin Homes GmbH Gadea Restaura GmbH Restaura Berlin Homes II GmbH Restaura Berlin Homes III GmbH Restaura Berlin Two GmbH Restaura Berlin Three GmbH Restaura Germany One GmbH Restaura Germany Two GmbH Restaura Germany Three GmbH Restaura Górskiego Sp. Z o. o.</p> <p><i>Président de :</i> - Vlieland Investments SAS</p> <p><i>Membre du Conseil Exécutif de :</i> - Vlieland Investments SAS</p> <p><i>Personne physique représentant du Président de :</i> Gadea Restaura SAS (jusqu'au 27 janvier 2009)</p>
Michel Campagnoli	Nommé membre du Conseil de Surveillance par l'assemblée générale du 30 juin 2008 pour une durée de trois ans qui expirera à la date de l'assemblée générale appelée à statuer en 2011 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre	Vice-président et Membre du Conseil de Surveillance jusqu'au 6 janvier 2012	<p><i>Directeur de :</i> Restaura France SARL</p> <p><i>Associé Gérant de :</i> Investiure</p> <p><i>Administrateur de :</i> IED</p>

	2010 Nommé Vice-président du Conseil de Surveillance lors de sa séance du 10 mars 2010 jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2011 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010		
Katia Wgerak	Cooptation décidée par le Conseil de Surveillance en date du 10 mars 2010 jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2011 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010	Membre du Conseil de Surveillance jusqu'au 6 janvier 2012	Associée Gérante de : Alma Gestion
François Moulias ²	Nomination décidée par le Conseil de Surveillance en date du 10 janvier 2011 jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2012 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011	Membre et Président du Conseil de Surveillance jusqu'au 20 janvier 2011	Gérant de : Restaura France SARL. (jusqu'au 9 août 2011) SCI Rivoli-Roule (jusqu'au 9 août 2011) SCI Uno Bis Paradis SCI Seis Paradis SCI Siete Paradis SCI 231 Saint Honoré SCI Européenne JM 4 Onessant SARL
Madame Julie Banc ²	Nomination décidée par le Conseil de Surveillance en date du 20 janvier 2011 jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2012 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011	Président et membre du Conseil de Surveillance depuis le 20 janvier 2011	-

² Il est à noter que le Conseil de Surveillance de Foncière R-Paris, en date du 20 janvier 2011, a constaté (i) la démission de Monsieur François Moulias de ses fonctions de Président et membre du Conseil de Surveillance, avec effet immédiat au 20 janvier 2011 et (ii) la nomination de Madame Julie Banc en qualité de Président et membre du Conseil de Surveillance.