

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

**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL DE FONCIERE R-PARIS AU 30 JUIN 2012**  
(établi conformément aux dispositions de l'article 222-4 du Règlement général de l'Autorité des  
marchés financiers)

I- COMPTES CONSOLIDES AU TITRE DU PREMIER SEMESTRE DE  
L'EXERCICE CLOS OUVERT LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2012

---

# Situation financière intermédiaire consolidée

---

GROUPE FONCIERE R PARIS

30/06/2012

5, rue de Tilsitt  
75008 PARIS

# SOMMAIRE

---

1	ETATS DE LA SITUATION FINANCIERE	3
2	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE ET RESULTAT GLOBAL	4
3	ETATS DES FLUX DE TRESORERIE	6
4	VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	8
5	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE ET CONTINUTE D'EXPLOITATION	9
5.1	FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	9
5.2	CONTINUTE D'EXPLOITATION	10
5.3	REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION	10
5.4	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE	10
6	PRINCIPES COMPTABLES	11
6.1	CONFORMITE AU REFERENTIEL IFRS	11
6.2	BASE DE PREPARATION	11
6.3	SAISONNALITE	11
6.4	REGLES ET METHODES COMPTABLES	12
6.5	DATE D'ARRETE	13
6.6	ESTIMATIONS	13
6.7	METHODES DE CONSOLIDATION	13
7	GESTION DES RISQUES	14
7.1	RISQUE DE CREDIT	14
7.2	RISQUE DE LIQUIDITE	14
8	PARTIES LIEES	15
9	PERIMETRE	16
10	SECTEURS OPERATIONNELS	17
11	COMMENTAIRES ET INFORMATIONS DETAILLES DE L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE	18
11.1	ACTIFS NON COURANTS	18
11.2	ACTIFS COURANTS	19
11.3	TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	19

11.4	CAPITAL SOCIAL .....	19
11.5	PASSIFS .....	20
11.6	RESULTAT CONSOLIDE .....	21
12	ENGAGEMENTS DONNES ET REÇUS HORS BILAN .....	24
13	RESULTAT PAR ACTION .....	24

# 1 Etats de la situation financière

Actif (en euros)	30/06/2012	31/12/2011	Notes
	6 mois	12 mois	
Immubles de placement			
Autres immobilisations corporelles	17 358	19 507	
Immobilisations en cours			
Autres actifs financiers non courants			
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>17 358</b>	<b>19 507</b>	
Clients et comptes rattachés	254 634	178 068	
Autres actifs courants	345 939	166 124	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 242	143 187	1
Actifs détenus en vue de la vente		17 142 843	8
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>604 816</b>	<b>17 630 220</b>	
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>622 174</b>	<b>17 649 728</b>	

Passif (en euros)	30/06/2012	31/12/2011	Notes
	6 mois	12 mois	
Capital social	49 482	15 013 160	11.4
Primes d'émission	3 764 930	3 764 930	11.4
Autres réserves	-17 879 312	-30 097 649	
Résultat de la période	5 920 061	-2 745 344	
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>-8 144 839</b>	<b>-14 084 903</b>	4
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>-8 144 839</b>	<b>-14 084 903</b>	4
Provisions	56 739	58 735	11.5.1
Passifs financiers non courants			
<b>Passifs non courants</b>	<b>56 739</b>	<b>58 735</b>	
Passifs financiers courants	6 710 923	18 657 992	11.5.2
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	745 026	755 048	11.5.2
Autres passifs courants	473 282	388 514	11.5.2
Dettes fiscales (IS)	781 043		11.5.2
Passifs classés comme détenus en vue de la vente		13 858 342	6,3
<b>Passifs courants</b>	<b>8 710 274</b>	<b>31 657 896</b>	
<b>Total Passif</b>	<b>622 174</b>	<b>17 649 728</b>	

## 2 Compte de résultat consolidé et résultat global

En euros	30/06/2012	30/06/2011	Note
	6 mois	6 mois	
Coûtes d'aires nets	16 428	300 405	11.8.1
Produits d'exploitation	42 885	300 348	
Provision stockée			
Récès sur amortissements et provisions		58 915	
Autres produits opérationnels	42 885	120 730	
<b>PRODUITS OPERATIONNELS COURANTS</b>	<b>68 311</b>	<b>871 183</b>	
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>-470 228</b>	<b>-1 160 276</b>	<b>11.8.2</b>
Achats de marchandises			
Variations des stocks de marchandises			
Autres achats et charges externes	-457 455	-785 857	
Impôts, taxes et versements assimilés	-12 773	-348 511	
Charges de personnel			
Autres charges opérationnelles		-15 908	
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations	-4 813	-1 016 673	
DAP sur immobilisations	-4 813	-34 152	
DAP sur actifs circulants			
Dépréciations des immobilisations		-982 521	
<b>CHARGES OPERATIONNELLES COURANTES</b>	<b>-476 041</b>	<b>-2 188 949</b>	
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>-416 730</b>	<b>-1 288 846</b>	
Résultat de cession des Immeubles de Placement	7 559 821		11.8.3
Autres produits et charges opérationnels non courant	48 780	108 933	
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>7 191 871</b>	<b>-1 188 913</b>	
Produits financiers	13 853	2 086 760	
Charges financières	-504 620	-3 056 156	
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-490 767</b>	<b>-891 406</b>	<b>11.8.4</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>6 701 104</b>	<b>-2 180 319</b>	
Impôts courants	-781 043		11.8.5
Impôts différés			
<b>RESULTAT DES ACTIVITES POURSUIVIES</b>	<b>6 920 081</b>	<b>-2 180 319</b>	
<b>RESULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES</b>			
<b>RESULTAT NET</b>	<b>6 920 081</b>	<b>-2 180 319</b>	
Part des minoritaires			
<b>Part du groupe</b>	<b>6 920 081</b>	<b>-2 180 319</b>	

En milliers d'euros	30/06/2012	30/06/2011	Note
	6 mois	6 mois	
<b>Résultat net part du groupe des activités poursuivies par actions</b>			
- résultat de base par action	37,49	-13,81	
- résultat dilué par action	37,49	-13,81	
<b>Résultat net des activités abandonnées par actions</b>			
- résultat de base par action			
- résultat dilué par action			
<b>Résultat net part du groupe par actions</b>			
- résultat de base par action	37,49	-13,81	
- résultat dilué par action	37,49	-13,81	

En euros	30/06/2012 6 mois	30/06/2011 6 mois	Date
<b>Etat de résultat global</b>			
Résultat net	5 920 061	-2 180 319	
Couverture des flux de trésorerie			
- Dont Gain / Perte généré durant la période			
- Dont Recyclage en résultat sur la période			
Effet d'impôt sur les autres éléments du résultat global			
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	5 920 061	-2 180 319	
Part des minoritaires			
Part du groupe	5 920 061	-2 180 319	

### 3 Etats des flux de trésorerie

En euros	30/05/2012	30/05/2011
	6 mois	6 mois
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>5 920 061</b>	<b>-2 180 319</b>
Plus values de cession	-7 559 821	61 850
Amortissements et provisions	4 817	-1 103 947
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et charge d'impôt	-1 634 943	-3 222 618
Charge d'intérêts	504 616	3 058 157
Charge d'impôts	761 043	
Flux de trésorerie avant variation du besoin de fonds de roulement, charge d'intérêt et impôt	-349 284	-164 459
Variation du BFR lié à l'activité	-765 392	7 201 123
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>-1 114 676</b>	<b>7 036 664</b>
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		-1 076 389
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	24 700 000	46 538 081
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>24 700 000</b>	<b>45 461 692</b>
Emprunts		1 302 088
Remboursements d'emprunts	23 163 317	-49 124 347
Intérêts payés	-589 084	-4 672 320
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>-23 752 401</b>	<b>-52 494 579</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>-167 077</b>	<b>3 777</b>

En euros	30/06/2012	30/06/2011
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>-167 077</b>	<b>3 777</b>
Disponibilités à l'actif	143 187	27 192
Découverts bancaires	-344	-60
Equivalents de trésorerie		
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>142 843</b>	<b>27 132</b>
Disponibilités à l'actif	4 242	30 989
Découverts bancaires	-28 476	-60
Equivalents de trésorerie		
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>-24 234</b>	<b>30 909</b>

Les principales variations sont liées à la cession de l'immeuble, sis 66 rue de Rivoli dont l'opération est détaillée en note 5.1.1.

## 4 Variation des capitaux propres

Fr	Capital	Primes d'émission	Réserves non distribuées	Réserves couvertures de taux	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
<b>Situation à la clôture 31/12/2010</b>	<b>18 013 160</b>	<b>3 764 830</b>	<b>&lt;30 087 850&gt;</b>			<b>&lt;11 318 860&gt;</b>
Résultat de l'exercice	-	-	<2 745 344>			<2 745 344>
Autres éléments du résultat global						
Résultat global			<2 745 344>			<2 745 344>
<b>Situation à la clôture 31/12/2011</b>	<b>16 013 160</b>	<b>3 764 830</b>	<b>&lt;32 842 894&gt;</b>			<b>&lt;14 064 904&gt;</b>
Résultat de l'exercice	-	-	5 920 081			5 920 081
Autres éléments du résultat global						
Résultat global			5 920 081			5 920 081
Réduction de capital (apurement des pertes antérieures)	<14 963 678>		14 963 678			
<b>Situation à la clôture 30/06/2012</b>	<b>49 492</b>	<b>3 764 830</b>	<b>&lt;11 969 216&gt;</b>			<b>&lt;8 144 894&gt;</b>

La réduction de capital de la société Foncière R Paris est détaillée en note 5.1.3.

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

---

### 5.1 Faits marquants de l'exercice

#### 5.1.1 Cession de l'actif 66 rue de Rivoli.

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

Sur ces bases, l'ensemble immobilier du 66 Rivoli a effectivement été cédé le 6 janvier 2012 pour un prix conforme à celui de la promesse de vente, soit 24 700 000 €. Cette cession a donc permis de rembourser intégralement la Banque (CREDIT AGRICOLE CIB-ex CALYON) au titre de l'emprunt souscrit pour l'acquisition de cet actif. La cession a également permis de comptabiliser une plus value avant impôt de l'ordre de 7,6 millions d'euros dans les comptes 2012 de la société.

#### 5.1.2 Commandité

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

#### 5.1.3 Réduction du capital social

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

Le capital social de Foncière R-Paris est ainsi passé de 15.003.160 euros à 39.482 euros divisé en 157 928 actions. La valeur nominale des actions est ainsi passée de 95 euros à 0,25 euros.

## **5.2 Continuité d'exploitation**

Les comptes semestriels du 30 juin 2012 ont été établis dans le respect du principe de continuité d'exploitation.

Cette hypothèse a été retenue du fait des actions engagées par le groupe en vue de réduire les pertes en 2011 et 2012, décrites dans la note 5.1 "Faits marquants de l'exercice ».

Le Groupe souligne, dans ce cadre, que les dettes financières résiduelles les plus conséquentes concernent principalement des parties liées (Note 8).

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

## **5.3 Rémunération des organes de direction**

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

## **5.4 Evènements postérieurs à la clôture**

Aucun évènement significatif ne s'est produit postérieurement à la clôture.

## 6 Principes comptables

---

### 6.1 Conformité au référentiel IFRS

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés résumés du groupe Foncière R-Paris sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) telles qu'adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté des comptes par le Gérant qui sont applicables au 30 juin 2012.

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

### 6.2 Base de préparation

Les états financiers consolidés semestriels résumés ont été préparés en conformité avec la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Ils ne comportent pas l'intégralité des informations et annexes requises pour les états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers consolidés du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Ils sont disponibles sur demande auprès de la société au 5, rue de Tilsitt – 75008 Paris, ou sur le site internet [www.fonciere-r-paris.com](http://www.fonciere-r-paris.com).

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

### 6.3 Saisonnalité

Le Groupe attire l'attention sur le fait que les derniers actifs exploités ont été cédés début janvier 2012.

Aussi, l'activité du Groupe, qui consistait à louer et développer son patrimoine immobilier (par nature non saisonnière) ne saurait être influencée par des charges ou produits saisonniers.

## 6.4 Règles et méthodes comptables

Les méthodes comptables retenues au 30 juin 2012 sont identiques à celles appliquées dans les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011, à l'exception :

-des dispositions directement liées à l'établissement des comptes intermédiaires.

-des évolutions de référentiel exposées ci-dessous.

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés semestriels sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 30 juin 2012.

### **Normes et interprétations publiées mais non encore entrées en vigueur :**

#### **Textes adoptés par l'Union européenne**

- Amendement IAS 1 – Présentation des états financiers (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013) ;
- Amendement IAS 19 – Avantages du personnel : comptabilisation des régimes à prestations définies (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013).

Le Groupe n'a pas appliqué ces nouveaux amendements par anticipation et n'anticipe pas d'impacts significatifs sur ses états financiers.

#### **Textes non adoptés par l'Union européenne**

Sous réserve de leur adoption définitive par l'Union européenne, les normes, amendements de normes et interprétations, publiées par l'IASB et présentées ci-dessous sont applicables aux périodes annuelles ouvertes postérieurement au 1er janvier 2013 :

- Amendement IFRS 7 – Présentation – Compensation des actifs et passifs financiers;
- Amendement IAS 32 – Compensation des actifs et passifs financiers;
- IFRS 9 – Instruments financiers : classifications et évaluations et amendements subséquents à IFRS 9 et IFRS 7;
- IFRS 10 – Etats financiers consolidés ;
- IFRS 11 – Accords conjoints ;
- IFRS 12 – Information à fournir sur les participations dans les autres entités ;
- IFRS 13 – Evaluation de la juste valeur ;
- IAS 27 révisée – États financiers individuels;
- IAS 28 révisée – Participations dans les entreprises associées et coentreprises ;
- Améliorations annuelles des normes IFRS (17 mai 2012).

Le Groupe n'a appliqué aucune de ces nouvelles normes ou interprétations par anticipation et est en cours d'appréciation des impacts consécutifs à la première application de ces nouveaux textes, notamment ceux relatifs aux normes IFRS 10 sur le périmètre de consolidation et IFRS 11 qui supprime la consolidation par intégration proportionnelle des coentreprises

Le 1er juin 2012, l'ARC (Accounting Regulatory Committee) a voté en faveur de l'adoption par l'Union européenne des normes IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 révisée et IAS 28 révisée avec une date d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014 contre le 1er janvier 2013 fixée par l'IASB. L'adoption européenne devrait suivre d'ici la fin de l'année

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

## **6.5 Date d'arrêté**

Toutes les sociétés consolidées clôturent leurs comptes au 31 décembre.

Les comptes consolidés présentés couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 30 juin 2012.

Les états financiers consolidés résumés au 30 juin 2012 ont été établis sous la responsabilité de la gérance qui les a arrêtés par une délibération en date 31 juillet 2012 et a autorisé leur publication.

## **6.6 Estimations**

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

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

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

## **6.7 Méthodes de consolidation**

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

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

## 7 Gestion des risques

Depuis la cession de l'immeuble, sis au 66 rue de Rivoli en janvier 2012, l'ensemble des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit a été remboursé. Le Groupe détient, par ailleurs, d'autres actifs financiers tels que des créances clients qui sont engendrées directement par ses activités.

Les risques principaux liés aux instruments financiers du Groupe sont donc susceptibles de concerner :

### 7.1 Risque de crédit :

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

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

### 7.2 Risque de liquidité :

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

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

La direction gère la liquidité du Groupe sur la base de prévisions des flux de trésorerie, ou au cas particulier de la période de transition actuelle, par des financements assurés par des parties liées (Note 8).

Analyse des passifs financiers par maturité :

(en euros)	Valeur				Total
	comptable	Flux contractuels	A moins d'un an	2 ans	
Dettes financières non courantes					
Dettes financières courantes	6 710 923	6 710 923	6 710 923		6 710 923
Dettes fournisseurs	745 026	745 026	745 026		745 026
Autres dettes d'exploitation courantes	1 254 325	1 254 325	1 254 325		1 254 325
Total	8 710 274 €	8 710 274 €	8 710 274 €	. €	8 710 274 €

## 8 Parties liées

---

L'information relative aux parties liées concerne :

- Les transactions avec la société Foncière Colbert Finance, immatriculée B-428 789 028 et sis 5 rue de Tilsitt 75008 PARIS. Un montant de 70 384 €, classé en compte courant lui est ainsi dû.
- Les transactions avec la société Ricobonno Presse Investments, immatriculée B-343 859 781 sis Domaine de Massane 34 670 Ballargues. Un montant en principal de 400 000 €, est classé en compte courant et lui est dû.
- Les transactions avec la société OUESSANT, immatriculée B-489 275 834 et sis 1 rue Sédillot 75007 PARIS. Un montant en principal et intérêts de 37 565 € est classé en compte courant et lui est dû.
- Les transactions avec la société LGR Grundinvest, société de droit luxembourgeois, immatriculée au registre du commerce et des sociétés du Luxembourg sous le numéro B 119095 et sis 65 boulevard Grande Duchesse Charlotte L-1331 Luxembourg. Un montant en principal et intérêts de 6 151 222 €, est classé en dettes courantes et lui est dû. Les intérêts correspondants sont classés en charges financières pour un montant de 84 908 €.

## 9 Périmètre

Le périmètre de consolidation du Groupe comprend 7 sociétés. Il reste inchangé par rapport au 31 décembre 2011. La liste complète des sociétés et les méthodes de consolidation y afférentes sont présentées ci-après :

Société	N° SIREN	Pourcentage de participation	Pourcentage de contrôle	Pourcentage de contrôle effectif	Méthode de consolidation au 31/12/2012	Méthode de consolidation au 31/12/2011
<b>SCA FONCIERE R PARIS ( EX RSIC)</b> 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	445750565	<b>Société mère</b>				
SAS IMMOBILIERE HAFFNER 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	401260344	100%	100%	100%	100%	Intégration globale
SCI UNO BIS PARADIS 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	490484815	100%	100%	100%	100%	Intégration globale
SCI SBS PARADIS 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	490485497	100%	100%	100%	100%	Intégration globale
SCI SIETE PARADIS 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	490485547	100%	100%	100%	100%	Intégration globale
SCI RIVOLI ROULE 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	492996921	100%	100%	100%	100%	Intégration globale
SCI 231 ST HONORE 1 rue Sédillot, 75007 Paris, France	493396956	100%	100%	100%	100%	Intégration globale

## 10 Secteurs opérationnels

---

Foncière R Paris reste momentanément sans activité.

Nonobstant cette absence d'activité à caractère transitoire, Foncière R Paris a historiquement une activité unique de foncière active. Elle a toujours privilégié les opérations mixtes (habitations, commerces et/ou bureaux) dans Paris, à fort potentiel de création de valeur. Les emplacements recherchés sont généralement de premier plan en termes de situation et services. Les opérations concernées présentent en outre un caractère architectural fort.

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

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

### 11.1 Actifs non courants

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

En euros	31/12/2011	Augmentation	Diminution	30/06/2012
<b>Immeubles de placements</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
<i>Agencements, aménagements et installations divers</i>				
<i>Matériel de bureau et informatique</i>	6 176			6 176
<i>Mobilier</i>	33 113			33 113
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>39 289</b>			<b>39 289</b>
<b>Autres actifs financiers non courant</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
<b>Total général</b>	<b>39 289</b>			<b>39 289</b>

#### 11.1.2 Tableau de variation des amortissements

En euros	31/12/2011	Augmentation	Diminution	30/06/2012
<b>Immeubles de placements</b>				
<i>Agencements, aménagements et installations divers</i>	0			0
<i>Matériel de bureau et informatique</i>	5 070	618		5 688
<i>Mobilier</i>	14 711	1 532		16 243
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>19 782</b>	<b>2 150</b>		<b>21 932</b>
<b>Total général</b>	<b>19 782</b>	<b>2 150</b>		<b>21 932</b>

## 11.2 Actifs courants

Les actifs courants sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Libellé	Valeur brute 31/12/2011	Dépréciations 31/12/2011	Valeur nette 31/12/2011	Valeur brute 30/06/2012	Dépréciations 30/06/2012	Valeur nette 30/06/2012
Créances locataires	349 143	171 077	178 066	425 712	171 078	254 634
Créances clients et comptes rattachés	349 143	171 077	178 066	425 712	171 078	254 634
Etat et collectivités	77 945	-	77 945	154 541	-	154 541
Comptes courants débiteurs	-	-	-	4	-	4
Avoir à recevoir	-	-	-	-	-	-
Autres créances	128 165	41 500	86 665	221 077	41 500	179 577
Franchises de loyer	-	-	-	-	-	-
Créances sur immobilisation	-	-	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	1 515	-	1 515	11 817	-	11 817
Autres actifs courants	207 626	41 600	166 026	387 439	41 600	345 839
<b>Total</b>	<b>656 768</b>	<b>212 677</b>	<b>344 091</b>	<b>813 161</b>	<b>212 678</b>	<b>600 483</b>

## 11.3 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 30 juin 2012, le poste Trésorerie et équivalent de trésorerie figure à l'actif pour un montant de 4 242 €. Le découvert bancaire s'élève, lui, à 28 476 €.

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

## 11.4 Capital social

Comme indiqué en note 5.1.3, le capital de la société Foncière R Paris a été réduit d'un montant de 14 963 678 € afin d'apurer les pertes existantes. Cette opération a eu lieu par voie de réduction de la valeur nominale des actions existantes.

Date	Capital actions				Capital parts commandées				
	Nombre d'actions	Valeur nominale	Capital en numéraire	Pertes émission	Nombre d'actions	Valeur nominale	Capital en numéraire	Capital en numéraire total	Prime d'émission
Au 30 juin 2012	157 928	0,25	39 482	3 764 930	2	5 000	10 000	49 482	3 764 930

### Information sur la gestion du capital

Pour les besoins de sa gestion, la définition du capital investi ne diffère pas de la définition des capitaux propres comptables du Groupe. Outre la sauvegarde de la continuité d'exploitation, les

objectifs du groupe dans la gestion des fonds propres sont orientés sur la rentabilité de ses programmes immobiliers.

## 11.5 Passifs

### 11.5.1 Provisions

Libellé	31/12/2011	Augmentation	Diminution	30/06/2012
Litiges sur activités antérieures	56 735			56 735
<b>Total général</b>	<b>56 735</b>			<b>56 735</b>

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

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

### 11.5.2 Passifs financiers

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

Libellés	30/06/2012		31/12/2011	
	Non courants	Courants (*)	Non courants	Courants (*)
Comptes courants bancaires		28 476		
Intérêts courus bancaires				341
Dépôt de garantie		22 960		221 253
C/C BI HM				12 331 338
Intérêts sur comptes courants ELHM				237 619
C/C Ricobonno Presse investissements		400 000		3 400 000
LGR Grundinvest		6 066 314		
C/C Ameland investments				235 524
C/C Foncière Colbert Finance		70 384		
C/C Ouessant		36 845		35 412
C/C Restaura France				182 434
Intérêts sur dettes financières		85 944		14 071
<b>Total</b>		<b>6 710 923</b>		<b>16 657 992</b>

Libellé	31/12/2011	Augmentations	Remboursements	Reclassement	30/06/2012
Emprunts bancaires					
Interets courus s/ emprunt aux EIS de crédit					
Comptes courants bancaires et intérêts courus	341	28 135			28 476
Emprunts auprès des étab. de crédit	341	28 135			28 476
Emprunts participatifs FRI					
Interets courus s/ emprunts participatifs					
Emprunts participatifs					
Dépôt de garantie	221 253		198 293		22 960
C/C BLHM	12 331 338		12 331 338		
Interets sur comptes courants BLHM	237 619		237 619		
C/C Ricobonno Presse Investissements	3 400 000		3 000 000		400 000
LGR Grundinvest		6 068 314			6 068 314
C/C Ameland investments	235 524		235 524		
C/C Ouessant	35 412	1 433			36 845
C/C Foncière Colbert France		70 384			70 384
C/C Restaure France	182 434		182 434		
Interets sur dettes financières	14 071	85 944			85 944
<b>Total</b>	<b>16 657 992</b>	<b>6 262 210</b>	<b>16 199 279</b>		<b>6 710 923</b>

### 11.5.2.2 Fournisseurs et autres passifs courants

Libellé	30/06/2012	31/12/2011
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	745 026	755 048
Dettes sur immobilisations	-	-
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>745 026</b>	<b>755 048</b>
Dettes fiscales et sociales	368 294	378 416
Dettes fiscales (IS)	781 043	
Autres dettes	104 988	10 098
<b>Autres passifs courants</b>	<b>1 254 325</b>	<b>388 514</b>
<b>Total</b>	<b>1 999 351</b>	<b>1 143 562</b>

La dette d'IS est uniquement liée à la plus-value de cession dégagée sur la vente du 66 Rivoli (voir Note 11.6.5).

## 11.6 Résultat consolidé

### 11.6.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires figurant au compte de résultat est exclusivement constitué des loyers et de provisions sur charges refacturées sur l'immeuble du 66 Rivoli sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 6 janvier 2012, date de cession.

### 11.6.2 Charges d'exploitation

Les principales charges d'exploitation sont détaillées ci-dessous :

Libellé	30/06/2012	30/06/2011
Locations	-	33 094
Charges de copropriété	30 733	174 450
Rémunération de gérant	252 007	46 313
Honoraires juridiques et avocats	71 581	434 479
Honoraires de tenue et contrôle des comptes	58 091	67 393
Honoraires expertises	9 969	8 906
Impôts, taxes et versements assimilés	12 773	348 511
Dotations aux amort. et provisions	4 813	34 152
Dépréciation sur immobilisation	-	962 521
Autres frais	35 073	57 130
Autres charges opérationnelles non courantes	-	-
<b>Total</b>	<b>476 041</b>	<b>2 166 949</b>

La rémunération du gérant inclut les honoraires liés à la cession du 66 Rivoli correspondant à 10% du prix de cession TTC.

### 11.6.3 Résultat de cession des Immeubles de Placement

Le résultat de cession des Immeubles de Placement est exclusivement constitué de la plus-value sur la cession de l'immeuble 66 rue de Rivoli (Note 5.1)

### 11.6.4 Résultat financier

Le résultat financier peut se détailler de la façon suivante :

Libellé	30/06/2012	30/06/2011
Intérêts sur comptes courants	86 204	176 630
Intérêts sur emprunt	418 416	2 821 989
Passifs évalués au coût amorti	-	59 538
<b>Charges financières</b>	<b>504 620</b>	<b>3 058 157</b>
Produits financiers divers	13 853	-
Produits de compte courant bancaire	-	40
Reprises s/ prov. et amort Financiers	-	2 066 711
<b>Produits financiers</b>	<b>13 853</b>	<b>2 066 751</b>
<b>Total</b>	<b>490 767</b>	<b>991 406</b>

### 11.6.5 Impôts

#### Preuve d'impôt

En euros		30/06/2012
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>6 701 104</b>
Taux d'imposition normal applicable en France (%)		33,33%
<b>Charge / produit d'impôt théorique</b>		<b>(2 233 478)</b>
Incidence des :		
- Différences permanentes		(51 363)
- Effet de la non reconnaissance d'impôts différés actifs sur les déficits fiscaux reportables et les autres différences temporelles déductibles		(1 322)
- Consommation de produits d'impôts sur les déficits fiscaux reportables antérieurement non reconnus		1 505 121
<b>Charge / produit d'impôt effectivement constaté</b>		<b>(781 042)</b>
<b>Taux d'impôt effectif (%)</b>		<b>11,66%</b>

### 11.6.6 Instruments financiers inscrits au bilan

Les instruments financiers sont présentés ci-dessous :

Au 30 Juin 2012 (en euros)	Valeur comptable	Juste valeur	Juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Actifs détenus jusqu'à échéance	Prêts et créances	Dettes au net amorti	Instruments dérivés
Autres actifs courants et non courants	345 939	345 939				345 939		
Clients et comptes rattachés	254 634	254 634				254 634		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 242	4 242	4 242					
<b>Total actifs financiers</b>	<b>604 815</b>	<b>604 815</b>	<b>4 242</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>600 573</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Passifs financiers courants et non courants	6 710 923	6 710 923					6 710 923	
Fournisseurs et comptes rattachés	745 028	745 028					745 028	
Autres passifs courants et non courants	1 254 325	1 254 325					1 254 325	
<b>Total passifs financiers</b>	<b>8 710 274</b>	<b>8 710 274</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 710 274</b>	<b>0</b>

## 12 Engagements donnés et reçus hors bilan

---

Au 30 juin 2012, aucun engagement hors bilan n'est à signaler.

## 13 Résultat par action

---

Au 30 juin 2012, le résultat net consolidé s'élève à 5 920 061€.

Le capital social de Foncière R Paris est fixé à la somme de 39 482 € et est composé de 157 928 actions ordinaires de 0,25 € 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 positif de 37,49 € et le résultat par action part du Groupe, de base et dilué ressort positif de 37,49 €.

II- RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

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

**RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE DE FONCIERE R-PARIS AU 30 JUIN 2012**  
(établi conformément aux dispositions de l'article 222-6 du Règlement général de l'Autorité des  
marchés financiers)

**I- COMPTES CONSOLIDES AU TITRE DU PREMIER SEMESTRE DE  
L'EXERCICE OUVERT LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2012**

**1. Principes et méthodes comptables**

Ces comptes sont établis conformément aux normes et interprétations définies par le référentiel international IFRS: International Financial Reporting Standards tel qu'adoptés par l'Union Européenne au 30 juin 2012. Ils ont été préparés conformément à la norme IAS 34 (« Information financière intermédiaire »).

Les états financiers consolidés semestriels, présentés de manière résumée, ne comportent pas toutes les informations et annexes telles que présentées dans les états financiers annuels. De ce fait, il convient d'en effectuer la lecture en parallèle avec les états financiers consolidés du Groupe 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 30 juin 2012, les sociétés suivantes :

<b>Foncière R-Paris, société consolidante</b>
<b>La société Immobilière Haffner acquise le 28 avril 2004 et détenue à 100%</b> Société par actions simplifiée au capital de 37 000 euros Ayant son siège social 162 Boulevard Haussmann, 75008 Paris Immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro 401 260 344
<b>La société SCI Uno Bis Paradis créée le 13 juin 2006 et détenue à 100%</b> Société civile immobilière au capital de 100 euros Ayant son siège social 5 Rue de Tilsitt, 75008 Paris Immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro 490 484 615
<b>La société SCI Seis Paradis créée le 13 juin 2006 et détenue à 100%</b> Société civile immobilière au capital de 100 euros Ayant son siège social 5 Rue de Tilsitt, 75008 Paris Immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro 490 485 497
<b>La société SCI Siete Paradis créée le 13 juin 2006 et détenue à 100%</b> Société civile immobilière au capital de 100 euros Ayant son siège social 5 Rue de Tilsitt, 75008 Paris Immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro 490 485 547
<b>La société SCI Rivoli Roule créée le 30 novembre 2006 et détenue à 99,99%</b> Société civile immobilière au capital de 100 euros Ayant son siège social 162 Boulevard Haussmann, 75008 Paris Immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro 492 996 921
<b>La société SCI 231 Saint Honoré créée le 22 décembre 2006 et détenue à 99,99%</b> Société civile immobilière au capital de 100 euros Ayant son siège social 5 Rue de Tilsitt, 75008 Paris Immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro 493 396 956

### 4. Bilan consolidé au 30 juin 2012

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

- des actifs non courants pour .....	17 358 €
- dont des immeubles de placement pour .....	0 €
- des actifs courants pour .....	604.815 €

Au passif du bilan figurent notamment :

- des capitaux propres pour ..... (8 144 839) €
- des provisions pour risques pour .....56.739 €
- des passifs financiers non courants pour .....0 €
- des passifs courants pour .....8.710.274 €

Au 30 juin 2012, le total du bilan consolidé du Groupe FONCIERE R-PARIS s'élevait à 622.174euros.

#### **5. Résultat consolidé au 30 juin 2012**

Au titre du premier semestre de l'exercice ouvert le 1er janvier 2012, les produits opérationnels courants s'élèvent à 58.311euros, contre 871.103 euros au 30 juin 2011, et sont principalement constitués par les loyers et les provisions pour charges refacturées. Le résultat de cession des Immeubles de Placement s'élève à 7.559.821 euros et est exclusivement constitué de la plus-value sur la cession de l'immeuble 66 rue de Rivoli.

Au titre du premier semestre de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2012, les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 475.041 euros contre 2.166.949 euros au 30 juin 2011 et sont notamment constituées par :

- charges de copropriété .....30.733 €
- rémunération de gérant .....252.007 €
- honoraires juridiques et avocats.....71.581 €
- impôts, taxes et versements assimilés .....12.773 €
- dotations aux amortissements sur immobilisations .....4 813 €

Au titre du premier semestre de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2012, le résultat opérationnel ressort donc à 7.191.871 euros contre (1.188.913) euros au 30 juin 2011.

Au titre du premier semestre de l'exercice ouvert le 1er janvier 2012, le résultat financier est de (490.767) euros contre (991.406) euros au 30 juin 2011.

Compte tenu des éléments ci-dessus, le résultat du premier semestre de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2012 fait apparaître un gain de 5.920.061 euros (contre une perte de (2.180.318) euros au titre du premier semestre de l'exercice précédent).

#### **6. Résultat par action**

Au titre du premier semestre de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2012, le résultat par action ressort négatif à 37,49 euros contre (13,81) euros au titre du premier semestre de l'exercice précédent.

#### **7. Actif net réévalué**

Au titre du premier semestre de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2012, l'actif net réévalué s'élève à (8.144.839) euros contre (6.745.452) euros au 30 juin 2011 ; l'actif net réévalué par action s'élevant à (51,57) euros au 30 juin 2012 contre (42,71) euros au 30 juin 2011.

Il est précisé que l'actif net réévalué présenté tient compte de l'effet de l'impôt calculé sur la base d'un taux de 33 1/3% et tenant compte du montant des déficits reportables.

	30/06/2012	30/06/2011
Capitaux Propres Consolidés	(8.144.839)	(13.499.879)

Plus value et moins value latente immeubles de placement	-	6.754.427
ANR	(8.144.839)	(6.745.452)
ANR/action	(51,57)	(42,71)

## II- CHIFFRES D'AFFAIRES DU PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE OUVERT LE 1ER JANVIER 2012

(en euros)	Exercice social 2012 1 <sup>er</sup> semestre	Exercice social 2011 1 <sup>er</sup> semestre
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES SOCIAL</b>		
Dont :		
Activité logement	3.297	139.562
Activité tertiaire	10.636	339.169
Prestations de services	-	-
Autres activités	-	-
<b>Total du chiffre d'affaires social (hors taxes)</b>	<b>13.933</b>	<b>478.731</b>
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDÉ</b>		
Dont :		
Activité logement	3.297	336.729
Activité tertiaire	10.636	354.729
Prestations de services	-	-
Autres activités	1.493	-
<b>Total du chiffre d'affaires consolidé (hors taxes)</b>	<b>15.426</b>	<b>690.458</b>

## III- EVENEMENTS SURVENUS AU COURS DU PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE OUVERT LE 1ER JANVIER 2012

### 1. L'actif 66 rue de Rivoli

La vente portant sur l'ensemble immobilier du 66 rue de Rivoli à Paris 4<sup>ème</sup>, détenu directement par la 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.

### 2. 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 la Foncière R-Paris.

### 3. 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 créance à LGR Grundinvest.

#### 4. 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.

#### 5. 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 prévoir la possibilité 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.

#### IV- EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2012 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 le second semestre de l'année 2012, sont actuellement à l'étude.

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

##### 1. Risques liés à la Société

Les risques existant au 30 juin 2012 sont particulièrement réduits étant donné que la Société ne détient plus d'actif immobilier depuis le 6 janvier 2012.

1.1 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%.

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'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.

### 1.2 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.

### 1.3 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 30 juin 2012, le Groupe Foncière R-Paris n'a plus d'emprunt bancaire dans la mesure où la vente du dernier actif a permis le remboursement de l'emprunt bancaire relatif à ce même actif. La direction gère la liquidité du Groupe sur la base de prévisions des flux de trésorerie, ou au cas particulier de la période de transition actuelle, par des financements assurés par des parties liées.

### 1.4 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.

### 1.5 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<sup>ème</sup> trimestre 2007, la Direction Générale des Finances Publiques a informé la Société de l'abandon de la procédure de contrôle fiscal, donnant ainsi raison à la Société.

Le Groupe Foncière R-Paris est tenu de respecter, dans son activité, les diverses réglementations concernant l'urbanisme, les autorisations d'exploitation commerciale, l'environnement et les baux commerciaux. D'une manière générale, toute évolution réglementaire significative dans ces domaines est susceptible d'impacter positivement ou négativement les perspectives d'évolution de l'activité du Groupe Foncière R-Paris sans qu'il soit possible, à la date du présent rapport, d'en faire une évaluation, la Société n'ayant pour le moment plus d'actif immobilier.

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

### **2.1 Risques d'expertise**

Le portefeuille immobilier de la Société a fait régulièrement et contractuellement l'objet d'évaluations par des experts immobiliers. La valeur du portefeuille immobilier dépend de nombreux facteurs liés notamment au rapport entre l'offre et la demande sur le marché, aux conditions économiques et à la réglementation applicable, qui peuvent varier de façon significative, avec des conséquences sur la valorisation du Groupe Foncière R-Paris. Ainsi, la valorisation des actifs immobiliers par les experts immobiliers pourrait dépasser la valeur de réalisation des actifs dans le cadre d'une cession. Par ailleurs, les évaluations reposent sur un certain nombre d'hypothèses qui pourraient ne pas se vérifier et entraîner une variation significative à la baisse de la valorisation de certains actifs immobiliers.

Au 30 juin 2012, ces risques n'existent plus du fait de la vente du dernier actif le 6 janvier 2012 ?

### **2.2 Risques environnementaux et liés à la santé**

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

Le non-respect des lois et règlements relatifs à l'environnement et à la santé publique par le Groupe Foncière R-Paris auraient pu le cas échéant engager sa responsabilité, affecter les conditions d'exploitation des immeubles ou conduire le Groupe Foncière R-Paris à engager des dépenses pour s'y conformer, étant précisé que le patrimoine du Groupe Foncière R-Paris ne comportait pas de locaux à usage industriel et qu'en conséquence les installations classées sujettes à déclaration ou à autorisation devraient être très limitées (liées à l'exploitation usuelle d'unités de production de froid pour la climatisation, de groupes électrogènes de secours ou de parkings).

Tous les actifs immobiliers détenus par le Groupe Foncière R-Paris ont fait l'objet, à leur date d'acquisition, de l'ensemble des diagnostics (notamment amiante, plomb et termites), conformément à la législation en vigueur à ladite date. Ces diagnostics n'ont révélé aucun fait susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe Foncière R-Paris.

Plus généralement, la Société veille au respect de la réglementation et à son évolution en liaison avec des professionnels techniques.

Toutefois, la réalisation de risques environnementaux ou liés à la santé des personnes pourrait affecter négativement l'activité, les résultats et, le cas échéant, l'image du Groupe Foncière R-Paris.

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

### **3.1 Risques liés à l'environnement économique du Groupe Foncière R-Paris**

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

Des variations de l'environnement économique du Groupe Foncière R-Paris, comme le niveau de la croissance économique, de la consommation des ménages et de l'indice national du coût de la construction sont susceptibles d'affecter, à moyen ou long terme, le niveau d'activité du Groupe Foncière R-Paris, ses revenus

locatifs et la valeur de son portefeuille immobilier ainsi que sa politique d'investissement et, par conséquent, ses perspectives de croissance.

### 3.2 Risques liés aux variations du marché immobilier

Le marché de l'immobilier fluctue périodiquement et dépend entre autres de facteurs tels que l'équilibre entre l'offre et la demande de biens immobiliers. Les variations du marché immobilier peuvent affecter les valeurs locatives des biens et, par conséquent, leurs valeurs d'expertise. Un retournement du marché immobilier pourrait avoir un impact défavorable significatif sur la valeur du patrimoine du Groupe Foncière R-Paris, sur le niveau de ses revenus et sur sa politique d'investissement et d'arbitrage.

Le contexte économique actuel a pour effet de pouvoir affecter la politique de développement de Foncière R-Paris, en rendant notamment plus complexe et plus onéreuse la structuration des financements nécessaires au développement des projets actuels et futurs de Foncière R-Paris. Enfin, le contexte économique raréfie la présentation sur le marché d'opérations susceptibles de répondre aux critères de sélection de Foncière R-Paris.

### 3.3 Risques liés à l'environnement concurrentiel

Dans la conduite de ses activités, la Société se trouve en concurrence avec d'autres acteurs du marché immobilier, aussi bien au niveau national que local. Cette concurrence se révèle particulièrement dans le cadre de recherche de projets d'acquisition d'actifs immobiliers.

Dans le cadre de son activité patrimoniale, le Groupe Foncière R-Paris peut se trouver en concurrence avec d'autres acteurs disposant d'une surface financière plus importante et de recherche de taux de rentabilité plus faible que celle du Groupe Foncière R-Paris. La recherche d'actifs immobiliers susceptibles de répondre aux objectifs de développement du Groupe Foncière R-Paris pourrait s'avérer difficile en raison de la rareté de l'offre et de l'environnement très concurrentiel de ce marché. Ainsi, le Groupe Foncière R-Paris pourrait ne pas être à même de mener à bien sa stratégie de développement, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur ses perspectives de croissance et ses résultats futurs.

## 4. Risques de marchés

### 4.1 Risques de taux

L'encours total des crédits bancaires à moyen ou long terme ressort à 0 k€ au 30 juin 2012 comme au 30 juin 2011.

L'échéancier des actifs financiers et des dettes financières suivant retrace l'encours de la dette et des actifs financiers du Groupe Foncière R-Paris :

	JJ à 1 an***	1 an à 5 ans	Au-delà****
Passifs financiers*	6.659.487	-	-
Emprunt bancaire classé comme détenu en vue de la vente	-	-	-
Actifs financiers**	4.242	-	-
Position nette avant gestion	6.655.245	-	-
Hors bilan	-	-	-
Position nette après gestion	6.655.245	-	-

- \* 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

Les passifs financiers sont essentiellement constitués d'un prêt auprès de LGR Grudinvest rémunéré à un taux annuel de Euribor + 1%.

#### 4.2 Risques de change

Au cours du semestre écoulé, la Société a réalisé la totalité de son chiffre d'affaires dans la zone euro et n'a donc pas été exposée au risque de change.

#### 4.3 Risques sur actions

Au cours du semestre écoulé, la Société n'a détenu aucune participation dans une société cotée et n'a donc pas été exposée au risque sur actions.

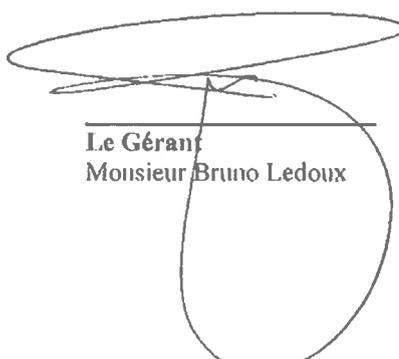
#### 4.4 Evolution de la Société et de ses risques

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.

## **VI- PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES**

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

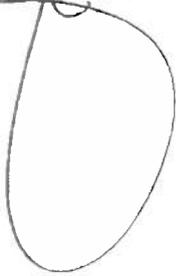


Le Gérant  
Monsieur Bruno Ledoux

### III – Déclaration de la personne responsable du rapport financier semestriel

J'atteste que, à ma connaissance les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de Foncière R-Paris, ou de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité présente un tableau fidèle des informations mentionnées à l'article 222-6 du Règlement Général AMF.

Bruno Ledoux   
Gérant



IV- RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES  
CONSOLIDES AU 30 JUIN 2012



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

Poligone Audit S.A.R.L.

28, rue Saint-Petersbourg  
75008 Paris

**Foncière R-Paris S.C.A.**

**Rapport des commissaires aux  
comptes sur l'information  
financière semestrielle 2012**

Période du 1er janvier 2012 au 30 juin 2012  
Foncière R-Paris S.C.A.  
5, rue de Tilsitt - 75008 Paris  
*Ce rapport contient 27 pages*  
Référence : VF-123-07



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

Poligone Audit S.A.R.L.

28, rue Saint-Petersbourg  
75008 Paris

## **Foncière R-Paris S.C.A.**

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

### **Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2012**

Période du 1er janvier 2012 au 30 juin 2012

Mesdames, Messieurs,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Foncière R-Paris S.C.A., relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 30 juin 2012, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

### **I – Conclusion sur les comptes**

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

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

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 5.2. « Continuité de l'exploitation » des états financiers qui expose les actions engagées par la société justifiant le maintien du principe de continuité d'exploitation dans le cadre de l'arrêté des comptes au 30 juin 2012. Cette note renvoie à la note 5.1. des états financiers qui fait état de la réalisation définitive de la vente de l'ensemble immobilier du 66 rue de Rivoli intervenue 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.

## **II – Vérification spécifique**

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

Paris La Défense et Paris, le 31 juillet 2012

KPMG Audit FS II



Valéry Foussé  
*Associé*

Poligone Audit S.A.R.L.



Catherine Poligone  
*Associée*