

◆ R-SIIC ◆

Société en commandite par actions
au capital de 15 003 160 €
Siège social : 2 rue Dupont des Loges et 1 rue Sédillot – 75007 PARIS
445 750 565 R.C.S. PARIS

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2008

*(établi conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2-I du Code monétaire et financier
et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers)*

SOMMAIRE

Conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2-I du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le présent rapport comprend les documents et informations suivants :

1. Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier annuel ;
2. Comptes sociaux de R-SIIC au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 (et leurs annexes) ;
3. Comptes consolidés de R-SIIC au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 (et leurs annexes) ;
4. Rapport de gestion de la gérance portant sur la Société et le Groupe consolidé par la Société (extrait dont le contenu est conforme aux dispositions de l'article 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers) ;
5. Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 ; et
6. Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

1. ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

« J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes sociaux et consolidés de R-SIIC au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, présentés dans le rapport financier qui suit, sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de R-SIIC et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion contenu dans le présent rapport financier présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de R-SIIC et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »

La Gérance,

La société Restaura France SARL

Représentée par son co-gérant, Monsieur
Francisco Javier Gonzáles Dolz

h



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Francisco', is written over a horizontal line. To the left of the signature, there is a small handwritten letter 'h'.

2. COMPTES SOCIAUX DE R-SIIC AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008 (ET LEURS ANNEXES)

SCA R-SIIC

Comptes annuels au 31/12/2008

(en euros)

Bilan - Actif

	Exercice 2008 (01/01/08 - 31/12/08)			Exercice 2007
	Brut	Amort. et provisions	Net	Net (01/01/07 - 31/12/07)
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Logiciels	0	0	0	0
Droit au bail	0	0	0	0
Mali technique	0	0	0	0
Immobilisations corporelles				
Terrains	13 132 437	0	13 132 437	13 132 437
Constructions	4 277 733	255 261	4 022 471	3 931 144
Autres immobilisations corporelles	303 948	25 686	278 263	266 269
Immobilisations corporelles en cours	267 903	0	267 903	90 683
Immobilisations financières				
Titres de participation	2 162 721	1 971 485	191 236	205 112
Autres immobilisations financières	0	0	0	0
TOTAL I	20 144 742	2 252 432	17 892 310	17 625 645
ACTIF CIRCULANT				
Clients et comptes rattachés	209 305	75 701	133 604	237 948
Autres créances	22 521 511	774 321	21 747 190	27 005 376
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Disponibilités	539 769	0	539 769	674 252
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
TOTAL II	23 270 585	850 022	22 420 563	27 917 576
Charges à répartir s/ plusieurs exer.	0	0	0	0
TOTAL GENERAL (I+II)	43 415 327	3 102 454	40 312 873	45 543 222

SCA R-SIIC
Comptes annuels au 31/12/2008
(en euros)

Bilan - Passif

	Avant répartition 31/12/2008 (01/01/08 au 31/12/08)	Avant répartition 31/12/2007 (01/01/07 au 31/12/07)
CAPITAUX PROPRES		
Capital social	15 003 160	15 003 160
Parts des commandités	10 000	10 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	3 764 930	3 764 930
Réserve légale	168 602	168 602
Réserves statutaires	0	0
Réserves réglementées	0	0
Autres réserves	0	0
Report à nouveau	-1 264 833	-280 165
Acompte sur dividendes	0	0
RESULTAT DE L'EXERCICE	-3 039 960	-984 668
TOTAL I	14 641 898	17 681 859
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	56 735	79 152
TOTAL II	56 735	79 152
DETTES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	13 858 964	13 668 207
Emprunts et dettes financières divers	10 954 199	13 396 649
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	695 145	667 089
Dettes fiscales et sociales	100 972	45 305
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	4 960	4 960
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL III	25 614 239	27 782 211
TOTAL GENERAL (I+II+III)	40 312 873	45 543 222

SCA R-SIIC
Comptes annuels au 31/12/2008
(en euros)

Compte de résultat

	Exercice 2008 (01/01/08 au 31/12/08) 12 mois	Exercice 2007 (01/01/07 au 31/12/07) 12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	1 086 856	1 348 868
Chiffre d'affaires	1 086 855	779 064
Reprises de provisions	0	0
Transferts de charges d'exploitation	0	0
Autres produits	1	569 804
CHARGES D'EXPLOITATION	2 430 244	1 752 633
Achats de matières et fournitures	0	0
Autres charges externes	1 361 402	1 565 257
Impôts et taxes	61 366	14 548
Salaires et traitements	0	0
Charges sociales	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Dotations aux amortissements sur immobilisations	157 453	122 827
Dotations aux provisions sur immobilisations	0	0
Dotations aux provisions sur actif circulant	850 022	0
Dotations aux provisions pour risques et charges	0	0
Autres charges	1	50 000
RESULTAT D'EXPLOITATION	-1 343 387	-403 765
Produits financiers	891 511	845 704
Produits financiers de participations	0	0
Intérêts et produits assimilés	868 993	822 411
Reprises sur provisions et transferts de charges	22 518	23 293
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	0
Charges financières	1 447 444	1 255 474
Intérêts et charges assimilés	13 976	36 423
Dotations aux amortissements et provisions	1 433 468	1 219 051
Charges nettes sur cessions de VMP	0	0
RESULTAT FINANCIER	-555 933	-409 770
Quotes parts de résultat sur opérations faites en commun	-1 138 037	-171 133
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	-3 037 357	-984 668
Produits exceptionnels	0	0
Produits sur opérations de gestion	0	0
Produits sur opérations en capital	0	0
Reprises sur provisions et transfert de charges	0	0
Charges exceptionnelles	2 602	0
Charges sur opérations de gestion	0	0
Charges sur opérations en capital	2 602	0
Dotations aux amortissements et provisions	0	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-2 602	0
Impôt sur les sociétés	0	0
RESULTAT NET	-3 039 960	-984 668

**SCA
R-SIIC**

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS
PERIODE DU 01/01/2008 AU 31/12/2008

**Société en Commandite par Actions au capital 15 003 160 Euros
RCS PARIS 445 750 565
Siège social : 2 rue Dupont des Loges et 1 rue Sédillot– 75007 Paris**

SOMMAIRE

NOTE 1 – Evénements principaux de l'exercice

NOTE 2 –Principes et méthodes comptables

NOTE 3 – Commentaires chiffrés

3.1 – Explication des postes du bilan actif

3.1.1 - Immobilisations corporelles

3.1.2 - Amortissements

3.1.3 - Immobilisations financières

3.1.4 – Provisions inscrites au bilan

3.1.5 – Etats des échéances des créances

3.1.6 - Etat des disponibilités

3.2 – Explication des postes du bilan passif

3.2.1 - Capitaux propres

3.2.2 – Provisions inscrites au bilan

3.2.3 - Etat des échéances des dettes

3.2.4 - Dettes à payer et créances à recevoir

3.2.5 – Note sur les engagements hors bilan

3.2.6 – Note sur les engagements en matière de retraite et assimilé.

3.3 – Explication des postes du compte de résultat

3.3.1 – Produits d'exploitation

3.3.2 – Autres achats et charges externes

3.3.3 – Impôts et taxes

3.3.4 – Dotations aux amortissements et provisions

3.3.5 – Quotes-parts des résultats sur opération faite en commun

3.3.6 – Résultat financier

3.3.7 – Résultat exceptionnel

NOTE 4 – Filiales et participations

NOTE 5 – Entreprises liées

NOTE 6 – Rémunération des organes de gestion et de direction

NOTE 7 – Evénements postérieurs à la clôture

NOTE 8 – Autres éléments d'informations

NOTE 9 - Tableau des flux de trésorerie

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS
AU 31 DECEMBRE 2008
(en euros)

NOTE 1 – Evénements principaux de la période

1.1 – Cession d'immeuble via ses filiales

Cession le 25 septembre 2008 à la société « TERREIS » des immeubles sis 1 bis, 6 et 7 rue Cité Paradis 75 010 PARIS, réalisée respectivement par les SCI UNO bis, SEIS et SIETE, pour une valeur globale de 23 500 000 €.

1.2 – Changement d'actionnaire

Le 10 octobre 2008, la société RESTAURA SL (société mère détenant RSIIC à 98,52%), a cédé 45% du capital à la société FONRESTAURA INTERNATIONNAL SA.

1.3 – Continuité d'exploitation

Dans la période difficile que traverse l'immobilier, R-SIIC considère que la continuité de son exploitation n'est pas susceptible d'être remise en cause.

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

Ensuite, sur le plan opérationnel, la gestion des deux ensembles immobiliers que possède le groupe bénéficiera du résultat d'une politique locative active de l'immeuble « 66 Rivoli » détenu en propre par RSIIC, dont les locaux d'habitations sont entièrement loués et dont les baux des locaux commerciaux sont en cours de renouvellement avec une augmentation significative, et aussi du maintien en location des locaux du 144 Rivoli-Roule sur la partie de l'ensemble immobilier ne faisant pas l'objet de travaux de reconstruction, immeuble détenu par la filiale SCI RIVOLI ROULE .

R-SIIC est en position de faire face à ses obligations.

Sur le plan stratégique, R-SIIC se positionne pour le futur : autant par le déploiement de nouveaux projets que par la continuité du développement de l'opération Rivoli-Roule via sa filiale SCI RIVOLI ROULE.

NOTE 2 –Principes et méthodes comptables

2.1 – Référentiel

Les comptes ont été établis selon les mêmes conventions comptables que celles appliquées pour l'exercice clos le 31 décembre 2007 et dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de bases :

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

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

2.2 – Date de clôture de l'exercice

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

2.3 – Méthodes d'évaluation

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

2.3.1- Provisions pour risques et charges

Ces provisions constatent des risques et charges nettement précisées quant à leur objet que des événements survenus ou en cours rendent probables.

2.3.2 – Immobilisations corporelles

- Valeur brute des immeubles

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

- Amortissements des immeubles

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

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

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

- Dépréciation des immeubles

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

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

2.3.3- Titres de participation

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

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

2.3.4 – Clients et comptes rattachés

Les créances clients sont enregistrées pour leur valeur nominale.

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

2.3.5 – Valeurs mobilières de placement

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

2.3.6 – Comptabilisation de loyers

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

NOTE 3 – Commentaires chiffrés

3.1 – Explication des postes du bilan actif

3.1.1 - Immobilisations corporelles

(*) Il s'agit principalement des travaux de ravalement qui sont en cours de réalisation.

Valeurs brutes	Valeur brute 01/01/2008	Augmentat. (1)	Diminut. (2)	Valeur brute au 31/12/2008
Terrains	13 132 437	-	-	13 132 437
Gros œuvres	2 001 563	-	-	2 001 563
Façades et couvertures	600 469	-	-	600 469
Installations gles et tech.	834 358	144 369	-	978 726
Agencements, aménagets	616 326	80 648	-	696 974
AAI divers	216 465	30 946	-	247 411
Matériel bureau et info.	7 504	-	1 328	6 176
Mobilier	44 224	6 138	-	50 361
Immo. corpo. en cours (*)	90 683	267 903	90 683	267 903
TOTAL	17 544 028	530 004	92 011	17 982 021

3.1.2 - Amortissements

Amortissements	Amortissements au 01/01/08	Augment at.	Diminut.	Amortissements au 31/12/2008
Gros œuvres	25 225	25 020	-	50 245
Façades et couvertures	15 135	15 012	-	30 147
Installations gles et tech.	40 694	47 979	-	88 673
Agencements, aménagets	40 517	45 679	-	86 196
AAI divers	1 404	17 650	-	19 053
Matériel bureau et info.	132	1 235	-	1 367
Mobilier	388	4 878	-	5 266
TOTAL	123 494	157 453	-	280 947

3.1.3 - Immobilisations financières

Valeurs brutes	Valeur brute 01/01/2007	Augmentation	Diminution	Valeur brute au 31/12/2007
Autres immobilisations financières				
Autres participations	2 162 721	-	-	2 162 721
Total	2 162 721	-	-	2 162 721

3.1.4 – Provisions inscrites au bilan

	01/01/2008	+	-	31/12/2008
PROVISIONS POUR DEPRECIATIONS				
Sur titres de participation	1 957 609	13 976	100	1 971 485
Sur actifs circulants	0	850 022	-	850 022
Total	1 957 609	863 998	100	2 821 507

Les provisions sur actifs circulants sont constituées à hauteur de 76 K€ sur les créances dues par chaque filiale du groupe et à hauteur de 774 K€ sur leurs comptes courants.

3.1.5 - Etat des échéances des créances

Créances	Montant brut	Montant net	Échéance à 1 an au plus	Échéance à plus d' 1 an
Actif circulant				
Clients et comptes rattachés	209 305	133 604	133 604	0
Etat et collectivités	103 874	103 874	103 874	0
Comptes courants	20 672 022	19 897 702	0	19 897 702
Intérêts sur c/c	1 745 614	1 745 614	1 745 614	0
Autres créances	0	0	0	0
TOTAUX	22 730 816	21 880 794	1 983 092	19 897 702

3.1.6 – Etat des disponibilités

Au 31 décembre 2008, les soldes débiteurs de banque s'élèvent à 539 769 € dont 535 666 € de gage-espèces (voir point 3.2.5).

3.2 – Explication des postes du bilan passif

3.2.1 – Capitaux propres

	Capital social (*)	Parts commandités	Prime	Réserve légale	Réserves	Report à nouveau	Acomptes / dividendes	Résultat net	TOTAL
Au 31/12/2007	15 003 160	10 000	3 764 930	168 602	0	(280 165)	0	(984 668)	17 681 859
Affectation résultat 2007	0	0	0	0	0	(984 668)	0	984 668	0
Résultat 2008	0	0	0	0	0	0	0	(3 039 960)	(3 039 960)
Au 31/12/2008	15 003 160	10 000	3 764 930	168 602	0	(1 264 833)	0	(3 039 960)	14 641 898

(*)Au 31/12/07, le capital social de 15 003 160 € est composé de 157 928 actions d'une valeur unitaire nominale de 95 €

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

3.2.2 – Provisions inscrites au bilan

	31/12/2007	+	-	31/12/2008
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Provisions pour litiges (*)	56735	-	-	56 735
Provisions pour risques	22 418	-	22 418	-
Total	79 153	-	22 418	56 735

(*) Il s'agit d'un litige opposant la S.A. Franco Belges Participations (devenue S.C.A. R SIIC), 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.

3.2.3 – Etat des échéances des dettes

Dettes	Montant brut	Échéance à 1 an au plus	Échéance d'1 an et de - de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Emprunts auprès des étab. crédit	13 700 000	0	13 700 000	0
Intérêts courus sur emprunts	158 964	158 964	0	0
Dépôts de garantie	146 531	146 531	0	0
Compte courant	10 465 741	0	10 465 741	0
Intérêts courus sur compte courant	341 927	341 927	0	0
Dettes fournisseurs	695 145	695 145	0	0
Dettes fiscales et sociales	100 972	100 972	0	0
Associés, dividendes à payer	4 960	4 960	0	0
Autres dettes	0	0	0	0
TOTAUX	25 614 238	1 448 498	24 165 741	0

3.2.3.1 – Variation des emprunts

Emprunts	Au 01/01/2008	Souscription	Remboursement	Au 31/12/2008
Emprunt Calyon	13 513 612	186 388	-	13 700 000
Total	13 513 612	186 388	-	13 700 000

3.2.3.2 – Caractéristiques des emprunts

L'emprunt souscrit auprès de Calyon pour financer les acquisitions du 29 décembre 2006 de l'immeuble Rivoli, porte intérêt au taux nominal fixe de 4,065 % + 1 % de marge. Le remboursement se fera in fine le 29/12/2012. Les échéances d'intérêts sont payées trimestriellement à terme échu.

3.2.4 – Dettes à payer et créances à recevoir

Créances à recevoir		Dettes à payer	
Financières		Financières	
Autres intérêts	43	Intérêts courus s/emprunts	158 964
Intérêts s/ compte courant	1 745 614	Intérêts s/ compte courant	341 927
D'exploitation		D'exploitation	
Clients et comptes rattachés	14 998	Fournisseurs, factures non parvenues	127 295
Créances fiscales et sociales	7 818	Dettes fiscales et sociales	1 710
Autres créances	-	Autres dettes	8 961
TOTAL	1 768 473	TOTAL	638 856

3.2.5 – Note sur les engagements hors bilan

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

- L'inscription de privilège de prêteur de deniers en premier rang et sans concurrence, à la garantie et la sûreté de la somme en principale de 13 400 000 €, majorée des intérêts, intérêts de retard, frais accessoires évalués à 10%, pour une période expirant le 29 décembre 2013 ;

- L'inscription d'hypothèque conventionnelle en deuxième rang et sans concurrence, jusqu'en date du 29 décembre 2013, de la somme en principale de 300 000 €, augmentée de tous intérêts, commissions, frais et accessoires évalués à 10%. Cette somme correspond au crédit travaux.

- La cession aux banques, qui l'acceptent, aux termes d'actes de cession de créances professionnelles signés ou à signer, des créances qu'il détient ou viendrait à détenir envers ses débiteurs, au titre de tous les revenus en garantie du paiement et remboursement de l'ensemble des obligations garanties et en applications des dispositions des articles L.313-23 et suivants du Code monétaire et financier (la Loi Dailly) ;

- Le nantissement, de premier rang et sans concours, au profit des bénéficiaires, de l'ensemble de ses droits et intérêts, présents ou futurs, existants ou potentiels qu'il détient ou détiendra relativement au solde créditeur disponible à un moment quelconque au crédit du compte fonctionnement, ci après le compte nanti, en garantie du paiement et du remboursement des obligations garanties et ce en application des articles 2355 et suivants du Code Civil ;

- La délégation légale des indemnités d'assurance aux banques, en application des dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances ;

- L'affectation en gage-espèces au profit des banques, en garantie de ses obligations garanties, d'une somme de 500 000 €, qui fait l'objet d'une indemnité calculé au taux EONIA au jour le jour moins 0,30 % pendant la période considérée.

3.2.6 – Note sur les engagements en matière de retraite et assimilés

La société RSIIC ne disposant d'aucun personnel propre, aucun engagement de retraite n'est comptabilisé.

3.3 – Explication des postes du compte de résultat

3.3.1 – Produits d'exploitation

La R-SIIC a réalisé, au cours de 2008, des produits d'exploitation d'un montant de 1 086 855 € qui se composent de loyers et de charges pour un montant de 741 085 € et de refacturations de prestations aux filiales pour 345 770 € (voir point 8.2).

3.3.2 – Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes de 1 361 402 € sont constitués principalement des postes suivants :

Postes	Montant
Locations et charges immobilières	149 492,23 €
Charges liées à l'activité immobilière	125 223,08 €
Entretiens et réparations	- €
Honoraires juridiques et avocats	394 363,83 €
Honoraires de tenue et de contrôle des comptes	189 502,44 €
Honoraires de gérant	466 880,84 € <i>(dont 345 770 € a été refacturée aux filiales)</i>

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

- En application du principe de l'affectation les honoraires, que notre société supporte et qui sont refacturés à ses filiales, la TVA, grevant ces derniers, est intégralement récupérée.

- La déduction de la TVA grevant les dépenses affectables directement et exclusivement à l'immeuble rue de Rivoli, est soumise au prorata de déduction propre au secteur constitué par cet immeuble, qui est de 61%.

- La déduction de la TVA grevant les dépenses qui ne peuvent être affectées à un seul secteur (notamment les frais généraux), est soumise au pourcentage général de déduction de la société, qui est de 41%.

3.3.3 – Impôts et taxes

Le poste impôts et taxes, d'un montant total de 61 366 € représente principalement la taxe foncière non refacturée aux locataires pour 13 829 €, la CRL pour 10 783 € et de la TVA non récupérable pour 24 625 €.

3.3.4 – Dotations aux amortissements et provisions

	Montant
<u>Dotations aux amortissements</u>	
Gros oeuvres	25 020 €
Façades / couvertures	15 012 €
Installations générales et techniques	47 979 €
Agencements	45 679 €
AAI divers	17 650 €
Installations générales et techniques	1 235 €
Agencements	4 878 €
Total	157 453 €

	Montant
<u>Dotations aux dépréciations</u>	
Sur actifs circulants	75 701 €
Sur comptes courants	774 321 €
Total	850 022 €

3.3.5 – Quotes-parts des résultats sur opération faite en commun

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

-SCI UNO BIS PARADIS :	-134 087 €
-SCI SEIS PARADIS	-85 582 €
-SCI SIETE PARADIS	77 754 €
-SCI 231 ST HONORE	-22 617 €
-SCI RIVOLI ROULE	-973 505 €

TOTAL	-1 138 037 €

3.3.6 – Résultat financier

La perte financière de 555 933€ se compose principalement des intérêts des emprunts bancaires pour 704 937 € et du résultat net des intérêts de comptes courants pour 123 063 € (produits : 846 509 €, charges : 723 446 €).

3.3.7 – Résultat exceptionnel

La perte exceptionnelle s'élève à 2 602 € et est composée des régularisations de TVA sur immobilisation suite aux variations de prorata de TVA (voir point 3.3.2).

NOTE 4 – Filiales et participations

4.1 - Tableau des filiales et participations

	CAPITAL	CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2008	QUOTE PART DU CAPITAL DETENUE EN %	RESULTAT DU DERNIER EXERCICE CLOS
RENSEIGNEMENT DETAILLES CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS				
1_Filiales (plus de 50 % du capital détenu)				
SAS IMMOBILIERE HAFFNER	37 000	191 136	100	-13 674
SCI UNO BIS PARADIS	100	-499 989	100	-500 089
SCI SEIS PARADIS	100	-1 238 389	100	-1 238 489
SCI SIETE PARADIS	100	901 931	100	901 831
SCI RIVOLI ROULE	100	-1 299 052	99,99	-1 299 152
SCI 231 ST HONORE	100	-13 576	99,99	-13 676
2_Participations (de 10 à 50 % du capital détenu)				
RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPATIONS				
1_Filiales non reprises an A :				
a) françaises				
b) étrangères				
2_Participations non reprises en A :				
a) françaises				
b) étrangères				

Au 31 décembre 2008, la société établit des comptes consolidés en intégrant toutes ses SCI et la SAS Immobilière Haffner.

4.2 – Eléments concernant les entreprises liées et participations

	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes et créances représentées
	Liées	avec lesquelles la société à un lien de participation	
Participations	2 162 721		
Créances clients et comptes rattachés	157 597		
Autres créances	22 417 636		
Emprunts et dettes financières	10 807 668		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	154 346		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Produits de participation			
Autres produits financiers	846 509		
Autres Charges financières	455 509		

4.3 – Renseignements globaux sur toutes les filiales et participations

	Filiales		Participations	
	Françaises	Etrangères	Françaises	Etrangères
Valeur comptable des titres détenus				
- brute	2 162 721			
- provision (*)	1 971 485			
- nette	191 236			

(*) Ce montant concerne principalement une provision sur la valeur de notre participation dans notre filiale IMMOBILIERE HAFFNER. La valeur nette des titres détenus correspondant aux capitaux propres dans cette société.

NOTE 5 – Entreprises liées

Une avance de 8 270 000 € rémunéré à 6,21% et classée en compte courant a été consentie par RESTAURA FR, immatriculée B-477 648 059 et sis 1 rue Sédillot 75007 PARIS.

Une avance de 963 667 € rémunéré à 6,21% et classée en compte courant a été consentie par UXMAL CONSTRUMAT SL, immatriculée B-638 912 61 et sis Calle Gran Via, De Les Corts Catalanes, 582, BARCELONE.

NOTE 6 – Rémunération des organes de gestion et de direction

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

- 0,4% de l'actif net réévalué en valeur de reconstitution, tel que calculé par R-SIIC sur la base du rapport de l'expertise immobilier au 31 décembre de l'année au titre de laquelle la rémunération du gérant est due, cette rémunération sera versée dès l'approbation des comptes consolidés par assemblée générale ordinaire annuelle ;
- 2,5% des loyers HT et hors charges des immeubles propriétés de R-SIIC ou des sociétés contrôlées directement ou indirectement ;

- 8 000 € par société détenue directement ou indirectement par R-SIIC ;
- 1% de l'opération d'investissement ou de désinvestissement pour la tranche de l'opération comprise entre 0 et 250 000 000€ ou de 0,5% pour la tranche excédant 250 000 000€.

NOTE 7– Evènements postérieurs à la clôture

Néant.

NOTE 8 – Autres éléments d'informations

8.1 – Litige fiscal

Au cours du 4^{ème} trimestre 2007, notre société a fait l'objet d'un contrôle fiscal. Début 2008, sur les conseils de notre fiscaliste externe, nous avons contesté l'ensemble des redressements qui nous ont été notifiés pour un montant principal de 604 753 €. Les redressements portent principalement sur le rejet de l'application du régime mère-fille sur la période 2004 avant la prise de contrôle par le groupe Restaura. Ces redressements nous apparaissant manifestement infondés et excessifs, aucune provision n'a été enregistrée dans les comptes au 31 décembre 2008.

8.2 – Ventilation du chiffre d'affaires

Libellé	Montant
CA secteur locaux habitation	290 265 €
CA secteur locaux commerciaux	450 820 €
CA autres (*)	345 770 €
TOTAL	1 086 855€

(*) Les prestations de services facturées aux filiales en 2008 s'élèvent à 346 K€, contre 570 K€ en 2007.

Les prestations de services groupe sont comptabilisées en 2008 en chiffre d'affaires. Au 31/12/07, elles apparaissaient sur la ligne « Autres produits ».

NOTE 9 – Tableau des flux de trésorerie (en k€)

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (en k€)	
	31/12/2008 12 mois
Flux de trésorerie liés à l'activité	
Résultat net	(3 040)
Amortissements et provisions	149
Transferts de charges	0
Elimination des plus ou moins values de cession	0
Marge brute d'autofinancement	(2 891)
Variation du BFR lié à l'activité	3 009
Flux net de trésorerie généré par l'activité	118
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	0
Acquisitions d'immobilisations corporelles	(438)
Cessions d'immobilisations corporelles	0
Acquisitions d'immobilisations financières et prêts	0
Remboursement d'immobilisations financières et prêts	0
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(438)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	
Augmentation de capital net des frais associés (cf point 3.2.1)	0
Dividendes versés aux actionnaires	0
Emprunts	186
Remboursements d'emprunts	0
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	186
Variation de trésorerie nette	(134)
Variation de trésorerie nette	(134)
Trésorerie d'ouverture	
Disponibilités à l'actif	674
Découverts bancaires	0
VMP	0
	674
Trésorerie de clôture	
Disponibilités à l'actif	540
Découverts bancaires	0
VMP	0
	540

GRUPE R SIIC

Comptes consolidés au 31 décembre 2008

Bilan - Actif

	Référence aux notes annexes	31/12/08	31/12/07
		Net (€)	Net (€)
Goodwill		0	0
Immobilisations incorporelles nettes		0	0
Immeubles de placements	6.1.1	36 961 418	60 382 732
Terrains	6.1.1	34 676 770	34 335 633
Autres Immobilisations corporelles	6.1.1	278 263	266 269
Immobilisations en cours	6.1.1	12 787 187	7 235 368
Autres actifs financiers non courants	6.1.1	535 666	825 054
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		85 239 304	103 045 055
Clients et comptes rattachés	6.2.1	142 287	308 277
Autres actifs courants	6.2.1	573 571	1 211 364
Trésorerie et équivalent trésorerie	6.2.2	19 243	466 981
TOTAL ACTIFS COURANTS		735 101	1 986 623
TOTAL ACTIF		85 974 405	105 031 678

GROUPE R SIIC

Comptes consolidés au 31 décembre 2008

Bilan - Passif

	Référence aux notes annexes	31/12/08	31/12/07
		Net (€)	Net (€)
Capital social	6.3	15 013 160	15 013 160
Prime d'émission	6.3	3 764 930	3 764 930
Autres réserves	6.3	-3 326 577	401 959
Résultat exercice	6.3	-3 479 958	-1 676 951
CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE		11 971 555	17 503 098
Intérêts des minoritaires		0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES		11 971 555	17 503 098
Provisions pour risques et charges	6.4.1	56 735	56 735
Passifs financiers non courants	6.4.2.1	71 244 073	85 850 665
PASSIFS NON COURANTS		71 300 808	85 907 400
Passifs financiers courants	6.4.2.1	1 069 504	566 836
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6.4.2.4	1 455 781	861 231
Autres passifs courants	6.4.2.5	176 757	193 113
PASSIFS COURANTS		2 702 042	1 621 179
TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		85 974 405	105 031 678

GROUPE R SIIC

Comptes consolidés au 31 décembre 2008

Compte de résultat

	Référence aux notes annexes	31/12/08 (€)	31/12/07 (€) retraité (*)
Chiffre d'affaires nets	7.1	1 401 089	1 671 052
Produits d'exploitation		17 151	49
Production stockée et autres produits		-	-
Reprises sur amortissements et provisions		1	-
Autres produits		17 150	49
PRODUITS D'EXPLOITATION		1 418 240	1 671 101
Charges d'exploitation	7.2	1 908 590	1 643 931
Achats de marchandises		-	-
Variation des stocks de marchandises		-	-
Autres achats et charges externes		1 697 973	1 496 505
Impôts, taxes et versements assimilés		207 004	97 395
Charges de personnel		-	-
Autres charges		3 613	50 032
Dotations aux amortissements et provisions	6.1.2 / 6.1.3	335 124	286 401
Sur immobilisations		330 263	283 904
Sur actif circulant		4 861	2 497
CHARGES D'EXPLOITATION		2 243 714	1 930 333
RESULTAT OPERATIONNEL		- 825 473	- 259 232
Produits financiers	7.3	444 934	431 713
Charges financières	7.3	2 062 640	1 772 666
RESULTAT FINANCIER		- 1 617 706	- 1 340 953
RESULTAT AVANT IMPOT		- 2 443 178	- 1 600 184
Impôt sur les sociétés	7.4	-	-
RESULTAT DES ACTIVITES POURSUIVIES	7.5	- 2 443 178	- 1 600 184
RESULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES	7.5	- 1 036 782	- 76 767
RESULTAT NET	7.5	- 3 479 958	- 1 676 951
Part des minoritaires		-	-
Part du Groupe		- 3 479 958	- 1 676 951
RESULTAT PAR ACTION DES ACTIVITES POURSUIVIES PART DU GROUPE	12		
- de base		-15,47	-10,13
-dilué		-15,47	-10,13
RESULTAT NET PAR ACTION PART DU GROUPE	12		
- de base		-22,04	-10,62
-dilué		-22,04	-10,62

(*) compte de résultat 2007 retraité des activités abandonnées (cf point 7.5)

GROUPE R SIIC
Comptes consolidés au 31 décembre 2008
Tableau de variation de la trésorerie

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE		
	31/12/2008	31/12/2007
	(K€)	(K€)
	12 mois	12 mois
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net consolidé	(3 480)	(1 677)
Plus value de cession	0	0
Amortissements et provisions	331	284
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et charge d'impôt	(3 149)	(1 393)
Charge d'intérêts sur dettes financières	2 056	1 768
Charges d'impôt (y compris impôts différés)	0	0
Flux de trésorerie avant variation du besoin de fonds de roulement, charge d'intérêt et impôt	(1 093)	375
Impôts payés	0	0
Variation du BFR lié à l'activité	1 528	1 336
Flux affectés aux activités abandonnés	1 961	1 330
Flux net de trésorerie généré par l'activité	2 396	3 042
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	(6 880)	(61 553)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	0	0
Acquisitions d'immobilisations financières et prêts	0	0
Remboursement d'immobilisations financières et prêts	0	0
Incidence des variations de périmètre	0	0
Flux affectés aux activités abandonnés	23 106	(585)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	16 226	(62 138)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Variation prime d'émission suite à l'augmentation de capital N-1	0	(138)
Emprunts	5 552	54 596
Remboursements d'emprunts	(6 341)	0
Dépôt de garantie locataires	(35)	54
Intérêts payés	(1 065)	(705)
Flux affectés aux activités abandonnés	(17 180)	(2 363)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	(19 069)	51 444
Variation de trésorerie nette	(448)	(7 652)
Variation de trésorerie nette	(448)	(7 652)
Trésorerie d'ouverture		
Disponibilités à l'actif	467	8 619
Découverts bancaires	0	0
VMP	0	0
Reclassement Gage especes 2006 en actifs non courants en 2007	0	(500)
	467	8 119
Trésorerie de clôture		
Disponibilités à l'actif	19	467
Découverts bancaires	0	0
VMP	0	0
	19	467

GROUPE R SIIC
Comptes consolidés au 31 décembre 2008
Tableau de variation des capitaux propres

	Capital social	Prime d'émission	Réserves couverture de taux	Résultats accumulés	Capitaux propres - part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Au 31.12.2006	15 013 160	3 903 420		31 287	18 947 867		18 947 867
Instruments dérivés sur couverture de taux d'intérêts			370 672		370 672		370 672
<i>Produits et charges directement comptabilisés en capitaux propres</i>			370 672		370 672		370 672
Résultat 2007				-1 676 951	-1 676 951		-1 676 951
<i>Total des produits et des charges</i>			370 672	-1 676 951	-1 306 279		-1 306 279
Frais sur prime d'émission		-138 490			-138 490		-138 490
Au 31.12.2007	15 013 160	3 764 930	370 672	-1 645 664	17 503 098		17 503 098
Instruments dérivés sur couverture de taux d'intérêts			-2 051 585		-2 051 585		-2 051 585
<i>Produits et charges directement comptabilisés en capitaux propres</i>			-2 051 585		-2 051 585		-2 051 585
Résultat 2008				-3 479 958	-3 479 958		-3 479 958
<i>Total des produits et des charges</i>			-2 051 585	-3 479 958	-5 531 543		-5 531 543
Au 31.12.2008	15 013 160	3 764 930	-1 680 913	-5 125 622	11 971 555		11 971 555

R-SIIC COMPTES CONSOLIDES

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

PERIODE DU 01/01/2008 AU 31/12/2008

SOMMAIRE

NOTE 1 – Evénements significatifs de l’exercice et continuité d’exploitation

NOTE 2 –Principes et méthodes comptables

NOTE 3 – Périmètre de consolidation

NOTE 4 – Information sectorielle

NOTE 5 – Evènements importants survenus depuis le 31 décembre 2008

NOTE 6 – Commentaires chiffrés du bilan

6.1 – Actifs non courants

6.2 - Actifs courants

6.3 – Capital social

6.4 – Passifs

NOTE 7 – Commentaires chiffrés du résultat consolidé

7.1 – Chiffres d’affaires

7.2 – Charges d’exploitation

7.3 – Résultat financier

7.4 – Impôts

7.5 – Résultat des activités abandonnées

7.6 – Instruments financiers inscrits au bilan et compte de résultat

NOTE 8 – Entreprises liées

NOTE 9 – Engagements donnés hors bilan

NOTE 10 – Engagements reçus hors bilan

NOTE 11 – Rémunération des organes de gestion et de direction

NOTE 12 – Résultat par action

GROUPE R-SIIC
Annexe aux comptes consolidés du 31 décembre 2008

1 – Evènements significatifs de l'exercice et continuité d'exploitation

1.1 – Evènements significatifs

Cession le 25 septembre 2008 à la société « TERREIS » des immeubles sis 1 bis, 6 et 7 rue Cité Paradis 75 010 PARIS pour une valeur de 23 500 000 €.

1.2 – Continuité d'exploitation

Dans la période difficile que traverse l'immobilier, R-SIIC considère que la continuité de son exploitation n'est pas susceptible d'être remise en cause.

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

Ensuite, sur le plan opérationnel, la gestion des deux ensembles immobiliers que possède le groupe bénéficiera du résultat d'une politique locative active de l'immeuble « 66 Rivoli », dont les locaux d'habitations sont entièrement loués et dont les baux des locaux commerciaux sont en cours de renouvellement avec une augmentation significative, et aussi du maintien en location des locaux du 144 Rivoli-Roule sur la partie de l'ensemble immobilier ne faisant pas l'objet de travaux de reconstruction.

R-SIIC est en position de faire face à ses obligations.

Sur le plan stratégique, R-SIIC se positionne pour le futur : autant par le déploiement de nouveaux projets que par la continuité du développement de l'opération Rivoli-Roule

Ainsi, à la date de réalisation de ce document, le travail de restructuration du financement de cette opération (*exposé dans partie « 6.4.2.2. Termes et échéancier des remboursements des emprunts auprès des Etablissements de crédit »*) apporte les résultats attendus. En effet, la demande d'amortissement anticipé de 10% du prêt à été écartée par le pool bancaire et les discussions se poursuivent activement afin de définir le financement de la poursuite du projet.

2 – Principes et méthodes comptables

Les états financiers sont présentés en Euros.

2.1 – Conformité au référentiel IFRS

En application du règlement de la Commission Européenne n° 1606/2002, les comptes consolidés 2008 ont été établis conformément aux normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards – IFRS), telles qu'approuvées par l'Union Européenne au 31 décembre 2008.

2.2 – Application des normes et interprétations en vigueur au 31 décembre 2008

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2008 et disponibles sur le site http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission.

L'amendement à IAS 39 et IFRS 7 relatif au reclassement d'instruments financiers, d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2008, n'a pas donné lieu à reclassification d'actifs financiers au sein du Groupe.

Les autres normes et interprétations en vigueur dans l'Union Européenne, devenant obligatoires pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2008, n'ont pas donné lieu à application, le Groupe n'étant pas concerné par celles-ci :

- IFRIC 11, Actions propres et transactions intragroupe ;

Les normes et interprétations suivantes, non obligatoires au 1er Janvier 2008 mais adoptées par l'Union Européenne, n'ont pas été anticipées dans les comptes annuels clos au 31 décembre 2008:

- IAS 1 Révisée, Présentation des états financiers
- IFRS 8, Secteurs opérationnels
- IAS 23 Révisée, Coûts d'emprunts
- IFRIC 13, Programme de fidélisation de la clientèle
- IFRIC 14, Plafonnement de l'actif et obligations de financement minimum
- Amendement IFRS 2, Conditions d'acquisition des droits et annulations
- Amendements à IFRS 1 et IAS 27, Coût d'une participation dans une filiale, JV, ou associée
- Améliorations annuelles des IFRS
- Amendements IAS 32 et IAS 1, Instruments financiers remboursable au gré du porteur .

Par ailleurs, les normes et interprétations publiées par l'IASB au 31 décembre 2008, et non en vigueur dans l'Union Européenne à cette date, ne sont pas appliquées :

- IFRS 3 et IAS 27 révisées, Regroupements d'entreprises
- IAS 39, Instruments financiers, éligibilité des instruments couverts
- IFRS 1 Révisée, Première adoption des IFRS
- IFRIC 12, Accords de concessions de services
- IFRIC 15, Contrats de construction immobilière
- IFRIC 16, Couverture d'un investissement net
- IFRIC 17, Distribution d'actifs non monétaires aux actionnaires
- IFRIC 18, Transferts d'actifs par des clients.

2.3 – Date d'arrêté

Toutes les sociétés consolidées clôturent leurs comptes au 31 décembre.

Les comptes consolidés présentés ici couvrent la période du 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2008.

Les états financiers consolidés 2008 ont été établis sous la responsabilité de la gérance qui les a arrêtés par une délibération en date du 24 avril 2009 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

2.4 – Estimations

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

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

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

2.5 – Méthodes de consolidation

Entrent dans le périmètre de consolidation, les sociétés placées sous le contrôle exclusif de R-SIIC 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.

Les sociétés dans lesquelles R-SIIC 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.

2.6 – Méthodes d'évaluation

2.6.1 – Immeubles de placement

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

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

Le groupe a adopté le modèle du coût selon la norme IAS 40 et IAS 16. Selon ce modèle, les immeubles sont enregistrés au coût, intégrant les droits et frais, et font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants.

La proportion des différents composants a été déterminée en prenant comme référence la grille de la fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF).

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

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

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

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

La valeur recouvrable est déterminée en fonction de l'évolution des valeurs vénales issues d'expertises externes, ces expertises s'appuyant sur la méthode dite de revenu ou la méthode dite de comparaison. Elles sont faites par la société TINSA sis 35 avenue des Champs Elysées 75008 PARIS.

Des pertes de valeurs sont constatées sur les actifs dès lors qu'un écart existe entre la valeur recouvrable et la valeur nette comptable.

2.6.2 – Autres immobilisations (Terrains et immobilisations en cours)

Ces postes comprennent le projet de reconstruction réalisé sur le 144 rue de Rivoli et sur le cœur d'ilot (voir point 1), les évictions commerciales et bourgeoises initiées sur ce dernier, ainsi que les coûts d'emprunts y afférent.

2.6.3 – Autres immobilisations corporelles

Le 12 juillet 2007, la société RSIIIC a transféré son siège social du 7 rue de la Paix 75002 Paris au 2 rue Dupont des Loges et 1 rue Sédillot 75007 Paris. Dans ce cadre, elle a réalisé des agencements et acquis des matériels informatiques et de bureaux, ainsi que du mobilier.

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

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

2.6.4 – Autres actifs non courants

2.6.4.1 – Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt

Le Groupe a négocié un instrument financier dérivé dans le cadre d'une stratégie de couverture des risques de taux d'intérêts.

Les instruments dérivés sont comptabilisés au bilan pour leur valeur de marché à la date de clôture. Dans le cadre de la couverture de charge d'intérêt future, la variation de la valeur de la part efficace de l'instrument de couverture est enregistrée dans les capitaux propres.

2.6.4.2 – Gages espèces

L'emprunt pour l'acquisition des immeubles sis 6 rue de Rivoli et 5/7 rue du Temple a pour garantie de ses obligations un gage espèce de 500 000 €, qui fait l'objet d'une indemnité calculée au taux EONIA au jour le jour moins 0,30% pendant la période considérée. Au titre du contrat de financement ce gage espèces est restituable à la société des lors que les baux des locaux commerciaux sont renouvelés. Ce renouvellement doit intervenir dans le cours du 3ème trimestre 2009.

2.6.5 – Créances

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

2.6.6 – Trésorerie et équivalents trésorerie

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

2.6.7 – Provisions pour risques et charges

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

2.6.8 – Passifs financiers

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

2.6.9 – Coûts des emprunts

Conformément au traitement autorisé par IAS 23, les coûts d'emprunts qui sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif éligible qui exige une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé ou vendu, sont incorporés dans le coût de cet actif. Seuls les coûts d'emprunts directement attribuables à l'acquisition sont incorporés au coût de l'actif.

Ainsi, les frais financiers liés au projet de reconstruction du 144 rue de Rivoli sont incorporés dans le coût de l'immobilisation.

2.6.10 – Impôts

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

R-SIIC est soumise au taux d'IS de droit commun.

Litige fiscal:

Au cours du 4^{ème} trimestre 2007, notre société a fait l'objet d'un contrôle fiscal. Début 2008, sur les conseils de notre fiscaliste externe, nous avons contesté l'ensemble des redressements qui nous ont été notifiés pour un montant principal de 604 753 €. Les redressements portent sur le rejet de l'application du régime mère-fille sur la période 2004 avant la prise de contrôle par le groupe Restaura. L'administration maintenant sa position, notre société a engagé une procédure contentieuse.

Ces redressements nous apparaissant manifestement infondés et excessifs, aucune provision n'a été enregistrée dans les comptes au 31 décembre 2008.

2.6.11 – Engagements en matière de retraite et assimilés

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

2.6.12 – Produits des activités ordinaires

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

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

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

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

2.6.13 – Actifs (ou groupe d'actifs non courant) détenus en vue de la vente et activités abandonnées

En application d'IFRS 5, les actifs ou groupes d'actifs significatifs destinés à être cédés (autres que les cessions courantes) font l'objet d'une présentation sur une ligne distincte du bilan à l'actif et au passif sans retraitement des périodes antérieures et sont évalués au montant le plus faible entre leur valeur nette comptable et leur juste valeur diminuée des coûts de cession.

Les actifs non courants présentés au bilan comme détenus pour la vente ne sont plus amortis à compter de cette présentation.

Un actif sera classé en « actif destiné à être cédé » seulement si la vente est hautement probable dans un horizon maximum d'un an, si l'actif est disponible en vue d'une vente immédiate dans son état actuel et si un plan de vente de l'actif a été engagé par la direction.

Une activité abandonnée est une composante de l'activité du Groupe qui représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte.

Une activité est considérée comme abandonnée quand les critères de classification comme activité destinée à être cédée ont été satisfaits ou lorsque le Groupe a cédé l'activité. Sur l'ensemble des périodes publiées, les activités cédées sont présentées sur une seule ligne du compte de résultat comprenant leur résultat net après impôt jusqu'à la date de cession et le résultat de cession après impôt.

En l'occurrence, IFRS 5 a été appliquée dans les comptes clos au 31 décembre 2008 suite à la cession des immeubles sis 1 bis, 6 et 7 rue Cité Paradis 75 010 PARIS intervenue le 25 septembre 2008.

3 – Périmètre de consolidation

Forme Juridique	Noms des sociétés consolidées	% intérêt		% contrôle		Méthode	
		N	N-1	N	N-1	N	N-1
SA	R-SIIC			société mère			
SAS	Immobilière Haffner	100%	100%	100%	100%	IG	IG
SCI	Uno bis	100%	100%	100%	100%	IG	IG
SCI	Seis	100%	100%	100%	100%	IG	IG
SCI	Siete	100%	100%	100%	100%	IG	IG
SCI	Rivoli	100%	100%	100%	100%	IG	IG
SCI	Saint Honoré	100%	100%	100%	100%	IG	IG

Informations complémentaires sur les sociétés consolidées :

- la SAS Immobilière Haffner dont le numéro SIRET est 401 260 344 00049.
- la SCI Uno bis Paradis dont le numéro SIRET est 490 484 615 00029.
- la SCI Seis Paradis dont le numéro SIRET est 490 485 497 00021.
- la SCI Siete Paradis dont le numéro SIRET est 490 485 547 00023.
- la SCI Rivoli Roule (propriétaire d'immeubles au 18 janvier 2007) dont le numéro SIRET est 492 996 921 00036.
- la SCI 231 St Honoré dont le numéro SIRET est 492 996 921 00028.

Toutes les sociétés ont le même siège social sis 1 rue Sédillot 75007 PARIS.

4 – Information sectorielle

L'activité du groupe concerne essentiellement l'activité immobilière. De ce fait, l'information sectorielle peut-être confondue avec les états financiers.

5 – Evènements importants survenus depuis le 31 décembre 2008

Restructuration du financement du programme Rivoli-Roule en cours de négociation (cf point 6.4.2.2).

6 – Commentaires chiffrés du bilan

6.1 – Actifs non courants

6.1.1 – Tableau de variations des actifs bruts non courants

Libellé	Valeur brute 31/12/2006	Augmentation (*)	Capitalisation des frais financiers	Diminution	Transfert (**)	Valeur brute 31/12/2007
Terrains	28 979 848 €	13 933 155 €	- €	- €	- €	42 913 003 €
Gros œuvres	5 844 075 €	2 863 835 €	- €	- €	- €	8 707 910 €
Façades, couvertures	1 753 222 €	845 579 €	- €	- €	- €	2 598 801 €
Instal. Gles et Techniques	2 337 629 €	1 405 084 €	- €	- €	35 050 €	3 777 763 €
Agencements	1 753 222 €	1 144 896 €	- €	- €	23 367 €	2 921 485 €
En cours	58 417 €	105 979 €	- €	- €	58 417 €	105 979 €
Immeubles de placements	40 726 413 €	20 298 527 €	- €	- €	- €	61 024 940 €
Terrains	- €	34 335 633 €	- €	- €	- €	34 335 633 €
Terrains	- €	34 335 633 €	- €	- €	- €	34 335 633 €
AAI divers	- €	216 465 €	- €	- €	- €	216 465 €
Matériel bureau et informatique	- €	7 504 €	- €	- €	- €	7 504 €
Mobilier	- €	44 224 €	- €	- €	- €	44 224 €
Autres immobilisations corporelles	- €	268 192 €	- €	- €	- €	268 192 €
En cours	- €	5 477 993 €	- €	- €	- €	5 477 993 €
Coût d'emprunts	- €	- €	1 757 375 €	- €	- €	1 757 375 €
Immobilisations en cours	- €	5 477 993 €	1 757 375 €	- €	- €	7 235 369 €
Capital souscrit non appelé	- €	- €	- €	- €	10 000 €	10 000 €
Gages especes	- €	18 516 €	- €	- €	500 000 €	518 516 €
Instruments dérivés s/ risque de tx d'intérêts (***)	- €	296 538 €	- €	- €	- €	296 538 €
Autres actifs non courant	- €	315 054 €	- €	- €	510 000 €	825 054 €
Total général	40 726 413 €	60 695 399 €	1 757 375 €	40 726 413 €	40 726 413 €	103 689 188 €

Libellé	Valeur brute 31/12/2007	Augmentation	capitalisation des frais financiers	Diminution (**)	Transfert	Valeur brute 31/12/2008
Terrains	42 913 003 €	194 653 €	- €	15 845 717 €	- €	27 261 939 €
Gros œuvres	8 707 910 €	16 698 €	- €	3 904 448 €	- €	4 820 159 €
Façades, couvertures	2 598 801 €	10 764 €	- €	1 163 517 €	- €	1 446 048 €
Instal. Gles et Techniques	3 777 763 €	178 176 €	- €	1 877 994 €	69 827 €	2 147 772 €
Agencements	2 921 485 €	252 667 €	- €	1 621 822 €	46 552 €	1 598 882 €
En cours	105 979 €	271 224 €	- €	10 755 €	90 683 €	275 764 €
Immeubles de placements	61 024 940 €	924 182 €	- €	24 424 253 €	25 696 €	37 550 564 €
Terrains	34 335 633 €	341 138 €	- €	- €	- €	34 676 771 €
Terrains	34 335 633 €	341 138 €	- €	- €	- €	34 676 771 €
AAI divers	216 465 €	30 946 €	- €	- €	- €	247 411 €
Matériel bureau et informatique	7 504 €	- €	- €	1 328 €	- €	6 176 €
Mobilier	44 224 €	6 138 €	- €	- €	- €	50 361 €
Autres immobilisations corporelles	268 192 €	37 084 €	- €	1 328 €	- €	303 948 €
En cours	5 477 993 €	3 280 277 €	- €	- €	25 696 €	8 732 574 €
Coût d'emprunts	1 757 375 €	- €	2 297 241 €	- €	- €	4 054 616 €
Immobilisations en cours	7 235 369 €	3 280 277 €	2 297 241 €	- €	25 696 €	12 787 191 €
Capital souscrit non appelé	10 000 €	- €	- €	10 000 €	- €	- €
Gages especes	518 516 €	17 150 €	- €	- €	- €	535 666 €
Instruments dérivés s/ risque de tx d'intérêts (*)	296 538 €	- €	- €	296 538 €	- €	- €
Autres actifs financiers non courant	825 054 €	17 150 €	- €	- €	- €	535 666 €
Total général	103 689 188 €	4 599 831 €	2 297 241 €	24 425 581 €	0 €	85 854 139 €

(*) Suite à l'acquisition d'un ensemble d'immeubles à usages mixtes (habitations, bureaux et commerces), situé 140 et 144, rue de Rivoli, 5-7-9-11 rue du Roule, 44 et 46 rue de l'Arbre Sec dans le 1^{er} arrondissement de Paris, un emprunt à taux variable a été souscrit. Ce dernier a fait l'objet d'une couverture de risque de taux.

La valeur de marché du contrat de swap transmis par notre banque, s'élève à 1680 914 € au 31/12/08 en notre défaveur, dont 463 208 à moins d'un an.

(**) Suite à la cession des immeubles sis rue Paradis (cf note 1).

Sur la base d'expertises externes faites en date du 15 janvier 2009 par TINSA, Expertises Immobilières sis 35 avenue de Champs Elysées 75008 PARIS :

- le montant de la juste valeur des immeubles de placement, terrains et immobilisations en cours sis rue 66 rue de Rivoli, 3 et 5 Temple 75001 PARIS s'élève à 19 515 861 € au 31/12/08 selon la méthode de capitalisation des revenus potentiels.
- le montant de la juste valeur de ces immeubles de placement, terrains et immobilisations en cours sis 140 et 144, rue de Rivoli, 5-7-9-11 rue du Roule, 44 et 46 rue de l'Arbre Sec 75001 PARIS (opération Rivoli-Roule) s'élève à 74 017 479 € au 31/12/08 selon la méthode par comparaison pour partie à usage d'habitation, pour partie à usage commercial et de la valeur vénale (tenant compte de la valeur locative actuelle).

La valeur d'expertise des terrains et immeuble étant supérieure à la valeur comptable, aucune perte de valeur n'est enregistrée.

On notera que la valeur d'expertise au 15 janvier 2009 en l'état futur de l'opération Rivoli-Roule établie par TINSA ressort à : 125 724 106 €.

6.1.2 - Tableau de variation des amortissements

Libellé	Amort. 31/12/2006	Augmentations Dotations de la période	Reprises de la période	Amort. 31/12/2007
Gros œuvres	24 288 €	106 770 €		131 058 €
Facades et couvertures	14 573 €	64 012 €		78 585 €
Instal. Tech. Gén.	38 861 €	178 214 €		217 075 €
Agencements	38 822 €	176 670 €		215 492 €
Immeubles de placement	116 544 €	525 665 €	- €	642 209 €
AAI divers	- €	1 404 €		1 404 €
Matériel bureau et informatique	- €	132 €		132 €
Mobilier	- €	388 €		388 €
Autres immobilisations corporelles	- €	1 923 €	- €	1 923 €
Total général	116 544 €	527 588 €	- €	644 132 €

Libellé	Amort. 31/12/2007	Augmentations Dotations de la période	Reprises de la période	Amort. 31/12/2008
Gros œuvres	131 058 €	95 985 €	107 997 €	119 046 €
Facades et couvertures	78 585 €	57 382 €	64 539 €	71 428 €
Instal. Tech. Gén.	217 075 €	173 857 €	190 610 €	200 322 €
Agencements	215 492 €	179 577 €	196 717 €	198 352 €
Immeubles de placement	642 209 €	506 801 €	559 863 €	589 147 €
AAI divers	1 404 €	17 650 €		19 053 €
Matériel bureau et informatique	132 €	1 235 €		1 367 €
Mobilier	388 €	4 878 €		5 266 €
Autres immobilisations corporelles	1 923 €	23 763 €	- €	25 686 €
Total général	644 132 €	530 564 €	559 863 €	614 833 €

6.2 – Actifs courants

6.2.1 – Créances clients et autres actifs courants

Libellé	Valeur brute 31/12/2008	Provisions 31/12/2008	Valeur nette 31/12/2008	Valeur brute 31/12/2007	Provisions 31/12/2007	Valeur nette 31/12/2007
Créances locataires	193 103 €	50 815 €	142 287 €	338 199 €	29 922 €	308 277 €
Créances clients	193 103 €	50 815 €	142 287 €	338 199 €	29 922 €	308 277 €
Etat et collectivités	477 883 €	- €	477 883 €	1 024 541 €	- €	1 024 541 €
Alma gestion	- €	- €	- €	13 639 €	- €	13 639 €
Instts dérivés s/ risque de tx intérêts	- €	- €	- €	74 134 €	- €	74 134 €
Avoir a recevoir	36 971 €	- €	36 971 €	- €	- €	- €
Autres créances	48 163 €	- €	48 163 €	2 083 €	- €	2 083 €
Franchise de loyer	10 554 €	- €	10 554 €	96 968 €	- €	96 968 €
Autres actifs courants	573 571 €	- €	573 571 €	1 211 365 €	- €	1 211 365 €
Total	766 672 €	50 815 €	715 858 €	1 549 564 €	29 922 €	1 519 642 €

Balance des retards de paiements des créances clients

	Créances clients non échues	Moins 1 mois	1 à 6 mois	6 à 12 mois	Plus de 12 mois	Total
Retards de paiements	72 533	23 914	36 163	27 776	32 717	193 103

6.2.2 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 31 décembre 2008, le poste Trésorerie et équivalent de trésorerie figurant à l'actif pour un montant de 19 244€ se compose essentiellement d'un compte bancaire positif de 19 201 €.

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

Il est à noter que dans les passifs financiers figure un découvert bancaire pour un montant de 5 574 € (voir point 6.4.2.1).

6.3 – Capital social

Libellés	Capital actions				Capital parts commanditées			Capital en numéraire total	Prime d'émission
	Nombre d'actions	Valeur nominale	capital en numéraire	Primes d'émission	Nombre d'actions	Valeur nominale	capital en numéraire		
Au 31 décembre 2005	82 677	20 €	1 653 540 €		2	5 000 €	10 000 €	1 663 540 €	
AG 29/12/06 - Incorporations de reserves	82 677	95 €	7 854 315 €					7 864 315 €	
AG 29/12/06 - Augmentation de capital	157 928	95 €	15 003 160 €	4 035 711 €				15 013 160 €	4 035 711 €
Frais d'émission 2006				3 903 420 €					3 903 420 €
Complément des frais d'émission 2007				3 764 930 €					3 764 930 €
Au 31 décembre 2008	157 928	95 €	15 003 160 €	3 764 930 €	2	5 000 €	10 000 €	15 013 160 €	3 764 930 €

Information sur la gestion du capital

Pour les besoins de sa gestion, la définition du capital investi ne diffère pas de la définition des capitaux propres comptables du Groupe s'élevant à 15.8 millions d'euros. Les objectifs du groupe lorsqu'il gère ses fonds propres sont, d'une part, de sauvegarder la continuité de l'exploitation et, d'autre part, de s'assurer de la rentabilité de ses programmes immobiliers.

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

6.4 – Passifs

6.4.1 – Provisions pour risques et charges

Libellé	31/12/2007	dotations	reprises	31/12/2008
Provision pour risques (*)	56 735 €			56 735 €
Total	56 735 €	- €	- €	56 735 €

(*) Il s'agit d'un litige opposant la S.A. Franco Belges Participations (devenue S.C.A. R SIIC), 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.

6.4.2 – Passifs financiers

6.4.2.1-Ventilation courant, non courant et variation des postes

Libellé	31/12/2008		31/12/2007	
	Non courants	Courants	Non courants	Courants
Emprunts auprès des étab. de crédit	51 440 616 €	- €	67 003 066 €	- €
Interets courus s/ emprunt	- €	600 513 €	- €	566 627 €
Comptes courants bancaires	- €	5 574 €	- €	- €
Interets courus bancaires	- €	209 €	- €	209 €
Dépôt de garantie	193 335 €	- €	620 202 €	- €
Comptes courants société mère	- €	- €	17 668 000 €	- €
C/C Ameland investments	900 000 €	- €	- €	- €
C/C Restaura France	15 513 000 €	- €	- €	- €
C/C Uxmal construmat SL	1 451 675 €	- €	- €	- €
Interets sur comptes courants	527 741 €	- €	559 397 €	- €
Instruments dérivés s/risque de tx intérêts	1 217 706 €	463 208 €	- €	- €
Total	71 244 073 €	1 069 504 €	85 850 665 €	566 836 €

Libellé	31/12/2007	Augmentations	Remboursements	reclassement (*)	Amortissements des frais d'émission au TIE (**)	31/12/2008
Emprunts bancaires	67 003 066 €	186 389 €	16 000 000 €	- €	251 162 €	51 440 616 €
Interets courus s/ emprunt aux Ets de crédit	566 627 €	600 513 €	566 627 €	- €	- €	600 513 €
Comptes courants bancaires et intérêts courus	- €	5 574 €	- €	- €	- €	5 574 €
Emprunts auprès des étab. de crédit	67 569 693 €	792 475 €	16 566 627 €	- €	251 162 €	52 046 702 €
Interets courus bancaires	209 €	209 €	209 €	- €	- €	209 €
Dépôt de garantie	620 202 €	- €	426 867 €	- €	- €	193 335 €
Comptes courants société mère	17 668 000 €	4 411 000 €	6 286 000 €	15 793 000 €	- €	- €
C/C Ameland investments	- €	955 000 €	55 000 €	- €	- €	900 000 €
C/C Restaura France	- €	- €	- €	15 513 000 €	- €	15 513 000 €
C/C Uxmal construmat SL	- €	- €	- €	1 451 675 €	- €	1 451 675 €
Interets sur comptes courants	559 397 €	1 152 783 €	12 764 €	1 171 675 €	- €	527 741 €
Instruments dérivés s/risque de tx intérêts	- €	1 680 914 €	- €	- €	- €	1 680 914 €
Total	86 417 501 €	8 992 382 €	23 347 467 €	0 €	251 162 €	72 313 577 €

Tous les emprunts et les dettes sont souscrits en euros.

(*) Une avance de 16 964 675 € de RESTAURA SL (société mère) a été cédée de la façon suivante :
 -à la société RESTAURA France (société sœur) pour 15 513 000 €, le 1^{er} juillet 2008 ;
 -à la société UXMAL CONSTRUMAT SL (société sœur) pour 280 000 € et 1 171 675 € d'intérêts portant sur le compte courant RESTAURA SL, le 30 septembre 2008.

Le 1^{er} octobre 2008, la société AMELAND INVESTMENTS a consenti à une filiale de RSIIC (SCI RIVOLI-ROULE) un prêt d'un montant en principal de 2 000 000 € portant intérêts sur la base du taux EURIBOR 12 MOIS plus une marge de 2%.

Cette restructuration des financements intragroupes s'inscrit dans la politique de réorganisation de l'ensemble des financements du Groupe, politique qui vise la simplification de celui-ci.

(**) TIE : Taux d'intérêt effectif

6.4.2.2-Terms et échéancier des remboursements des emprunts auprès des Etablissements de crédit

Libellé	Taux d'intérêt nominal	Valeur au 31/12/2008	2009	2010	2011	2012	2013
Calyon	5,065%	13 700 000 €				13 700 000 €	
BBVA	4,228%	38 400 000 €		768 000 €	1 505 280 €	1 445 069 €	34 681 651 €
Intérêt courus sur emprunts		600 513 €	600 513 €				
Concours bancaires courants et intérêts courus		5 783 €	5 783 €				
Emprunts auprès des Ets de Crédit		52 706 296 €	606 296 €	768 000 €	1 505 280 €	15 145 069 €	34 681 651 €
Frais d'émission nets amorti au TIE		- 659 384 €					
Valeur au bilan des emprunts aux ETS de crédit		52 046 912 €					
Libellé	Taux d'intérêt nominal	Valeur au 31/12/2008	2009	2010	2011	2012	2013
C/C Ameland Investissements	7,060%	900 000 €	900 000 €				
C/C Restaura France	6,210%	15 513 000 €	15 513 000 €				
C/C Uxmal Construccions Espagne	6,210%	1 451 675 €	1 451 675 €				
Intérêt courus sur comptes courants		527 741 €	527 741 €				
Valeur au bilan des comptes courants		18 392 416 €	18 392 416 €	- €	- €	- €	- €

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

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

Note sur le financement du programme "Rivoli-Roule"

L'emprunt BBVA correspondant au financement par le pool bancaire du programme « Rivoli Roule » était d'un montant initial de 59 200 000 €. A la clôture 2008, seule l'avance A d'un montant de 38 400 000 € a été utilisée. Le solde de l'emprunt (20 800 000 €) concernait le financement des tranches de travaux et accessoires (tirage suivant les tranches de travaux sous réserve de réalisation de conditions préalables).

- - Le 31 octobre 2008 le contrat est modifié par voie d'avenant afin de tenir compte de l'évolution du projet et de l'évolution du marché immobilier. Les principales dispositions de cet avenant sont, d'une part le report de la date limite de satisfaction aux conditions d'ouverture des tranches B, C et D au 18 janvier 2009 ; d'autre part, l'option de R-SIIC pour le régime SIIC n'est plus considérée comme une condition du financement. En contrepartie, à défaut, la SCI Rivoli Roule s'engage à procéder à un amortissement anticipé de 10% de la tranche A (soit un montant de 3 840 K€) pour le 26 janvier 2009, accepte une révision des conditions financières de l'emprunt - la marge augmentant de 30 points de base - et accepte de verser une commission d'amendement de 25 points de base assise sur le montant du financement, soit 148 000 €.
- - A la même date, le 31 octobre 2008, l'hypothèse de la cession totale ou partielle de l'opération est envisagée, car le pool bancaire, compte tenu de la situation du marché financier et immobilier en France et en Espagne, apparait réticent à débloquer les tranches B, C et D, quand bien même les conditions d'ouverture seraient remplies.

- - Le 26 janvier 2009, l'avenant est modifié afin de reporter la date d'exigibilité de l'amortissement anticipé de 10% : Sous conditions d'exécution successive, (1) du paiement à bonne date des intérêts, (2) de la signature d'une promesse de vente sur l'opération le 28 février 2009 reportable au 16 mars 2009, (3) de la signature de l'acte définitif au plus tard le 18 juillet 2009, le pool bancaire accepte de reporter au 28 février 2009 puis au 18 juillet 2009 l'exigibilité de l'amortissement anticipé de 10%.

- - A la même date le 26 janvier 2009, compte tenu de la position du pool bancaire évoquée précédemment et de l'impossibilité pour la SCI Rivoli Roule d'obtenir une suspension des commissions de non-utilisation, la société renonce à demander le tirage des tranches travaux B, C et D.

Cependant, la société considère pouvoir obtenir le financement de la poursuite du projet en travaillant actuellement en parallèle sur deux hypothèses : la mise en place d'un partenariat ; la restructuration du financement en place. A la date de réalisation de ce document, le travail de restructuration du financement apporte ses premiers résultats. En effet, l'amortissement anticipé de 10% du prêt n'a pas été appelé et a été abandonné par le pool bancaire. Des discussions se poursuivent activement avec lui afin de redéfinir le financement de la poursuite du projet dont la cession totale ou partielle n'est plus d'actualité"

6.4.2.3–Couverture de taux

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

Pour diminuer l'exposition au risque de variabilité du taux, le groupe a recours à une couverture de taux lui permettant d'échanger le taux variable de cet emprunt en taux fixe à 5,22 %. La juste valeur du swap de taux au 31 décembre 2008 est de 1 681 K€ en défaveur du Groupe.

6.4.2.4– Frais d'emprunt

Les frais d'émission sont de 941 383 €. Le restant à amortir est de 659 384€.

6.4.2.5 – Fournisseurs et autres passifs courants

Libellé	Valeur brute 31/12/2008	Valeur brute 31/12/2007
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 452 659 €	858 109 €
Dettes sur immobilisations	3 122 €	3 122 €
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 455 781 €	861 231 €
Dettes fiscales et sociales	152 263 €	147 438 €
Autres dettes	24 494 €	45 674 €
Autres passifs courants	176 757 €	193 112 €
Total	1 632 538 €	1 054 343 €

7 – Commentaires chiffrés du résultat consolidé

7.1 – Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires figurant au compte de résultat est exclusivement constitué des loyers et de provisions sur charges refacturées. Le montant des charges locatives refacturés aux locataires s'élève à 61 788 €.

7.2 – Charges d'exploitation

Libellé	31/12/2008	31/12/2007
Locations	149 492 €	85 650 €
Charges de copropriété (*)	465 569 €	417 400 €
Entretiens et réparations	- €	92 558 €
Rémunération de gérant	237 739 €	203 376 €
Honoraires juridiques et avocats	447 501 €	396 306 €
Honoraires de tenue et contrôle des comptes	217 205 €	216 776 €
Honoraires expertises	41 755 €	20 593 €
Impôts, taxes et versements assimilés	207 004 €	97 396 €
DAP	335 123 €	313 825 €
Jetons de présence	- €	50 000 €
Autres frais	142 326 €	36 454 €
Total	2 243 714 €	1 930 333 €

(*) Le montant des charges locatives refacturés aux locataires s'élève à 51 788 €. Le montant des charges locatives non refacturés s'élève quant à lui à 413 781 €.

7.3 – Résultat financier

Libellé	31/12/2008	31/12/2007
Intérêts sur compte courant sté mère Restaura	533 143 €	319 934 €
Intérêts sur emprunt	1 522 631 €	1 448 889 €
Intérêts bancaires	1 780 €	3 844 €
Intérêts retard Inmozel	5 085 €	- €
Charges financières	2 062 640 €	1 772 666 €
Produits sur compte courant	421 405 €	368 186 €
Revenus de VMP	2 027 €	19 232 €
Produits des comptes à terme	4 351 €	37 001 €
Produits de compte courant bancaire	17 150 €	7 294 €
Produits financiers	444 934 €	431 713 €
Résultat financier	- 1 617 706 €	- 1 340 953 €

7.4 – Impôts

En l'absence d'impôt passif significatif, par prudence, aucun impôt différé actif n'a été constaté sur les déficits fiscaux au 31 décembre 2008.

Impôts différés (K€)

	31/12/2008	31/12/2007
Impôts différés actifs sur différences temporelles	432	-319
Impôts différés actifs sur déficits fiscaux	1 883	783
Impôts différés actifs maximum	2 315	464
Dont impôts différés comptabilisés	0	0
Dont impôts différés non comptabilisés	2 315	464

Preuve d'impôt :

	31,12,08	31.12.07
Résultat net	-3 479 958	-1 676 951
(Charge) / produit d'impôt	0	0
Résultat avant impôt	-3 479 958	-1 676 951
Taux courant d'imposition en France	33,33%	33,33%
Impôt théorique au taux courant Français	1 159 870	558 928
Autres charges non déductibles et produits non taxables	131	30 255
Différences temporaires non reconnues	-60 182	91 167
Non activation de déficits	-1 099 819	-680 349
Autres	0	0
(Charge) / produit d'impôt du Groupe	0	0

7.5 – Résultat des activités abandonnées

Libellé	31/12/2008	31/12/2007
Chiffres d'affaires nets	1 281 411 €	1 832 293 €
Résultat opérationnel	723 361 €	1 005 421 €
Résultat financier	- 969 825 €	- 1 082 187 €
Prix cession net des frais	23 500 000 €	- €
Valeur nette des actifs cédés	- 24 290 317 €	- €
Impôts sur les sociétés	- €	- €
Résultat des activités abandonnées	- 1 036 782 €	- 76 767 €

7.6 – Instruments financiers inscrits au bilan et compte de résultat

	Valeur au bilan	Juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Actifs détenus jusqu'à échéance	Prêts et créances	Dettes au coût amorti	Dérivé de couverture de taux
Autres actifs courants et non courants	1 109 237				1 109 237		
Clients et comptes rattachés	142 287				142 287		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	19 243	19 243					
Actifs	1 270 767	19 243	0	0	1 251 524	0	0
Passifs financiers courants et non courants	72 313 577					70 632 663	1 680 914
Fournisseurs	1 455 781					1 455 781	
Autres passifs courants et non courants	176 757					176 757	
Passifs	73 946 115	0	0	0	0	72 265 201	1 680 914

8 – Entreprises liées

Une avance de 8 270 000 € rémunéré aux taux fiscalement déductible et classée en autres dettes a été consentie par RESTAURA FR (société sœur), immatriculée B-477 648 059 et sis 1 rue Sédillot 75007 PARIS.

Une avance de 963 667 € rémunéré aux taux fiscalement déductible et classée en autres dettes a été consentie par UXMAL CONSTRUMAT SL, immatriculée B-638 912 61 et sis Calle Gran Via, De Les Corts Catalanes, 582, BARCELONE.

Une avance de 900 000€ rémunéré aux taux Euribor 12 mois plus 2 point et classée en autres dettes a été consentie par AMELAND INVESTMENTS, immatriculée B-477 647 960 et sis 1 rue Sédillot 75007 PARIS.

Au 31 décembre 2008, la dette totale, y compris l'intérêt à payer, ressort à 17 492 416 € 845 832 € ont été enregistrés en charges financières au 31 décembre 2008.

Un montant de 143 554€ est classé en fournisseur et est dû à la SARL INMOZEL France, immatriculée B-495 091 373 et sis 1 rue Sédillot 75007 PARIS.

9- Engagements donnés hors bilan

➤ Les engagements donnés à la banque CALYON par la société RSIIC en garantie de l'emprunt d'un montant de 13 400 000€ consenti pour financer l'acquisition de l'immeuble Rivoli et de son crédit de travaux d'un montant maximal en principal de 300 000 € sont les suivants :

- L'inscription de privilège de prêteur de deniers en premier rang et sans concurrence, à la garantie et la sûreté de la somme en principale de 13 400 000 €, majorée des intérêts, intérêts de retard, frais accessoires évalués à 10%, pour une période expirant le 29 décembre 2013 ;

- L'inscription d'hypothèque conventionnelle en deuxième rang et sans concurrence, jusqu'en date du 29 décembre 2013, de la somme en principale de 300 000 €, augmentée de tous intérêts, commissions, frais et accessoires évalués à 10%. Cette somme correspond au crédit travaux.

- La cession aux banques, qui l'acceptent, aux termes d'actes de cession de créances professionnelles signés ou à signer, des créances qu'il détient ou viendrait à détenir envers ses débiteurs, au titre de tous les revenus en garantie du paiement et remboursement de l'ensemble des obligations garanties et en applications des dispositions des articles L.313-23 et suivants du Code monétaire et financier (la Loi Dailly) ;

- Le nantissement, de premier rang et sans concours, au profit des bénéficiaires, de l'ensemble de ses droits et intérêts, présents ou futurs, existants ou potentiels qu'il détient ou détiendra relativement au solde créditeur disponible à un moment quelconque au crédit du compte fonctionnement, ci après le compte nanti, en garantie du paiement et du remboursement des obligations garanties et ce en application des articles 2355 et suivants du Code Civil ;

- La délégation légale des indemnités d'assurance aux banques, en application des dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances ;

- L'affectation en gage-espèces au profit des banques, en garantie de ses obligations garanties, d'une somme de 500 000 €, qui sera versée sur un compte dans les livres de l'agent, au plus tard le 29 décembre 2006.

➤ Les engagements donnés à la banque BBVA par la SCI RIVOLI ROULE en garantie de l'emprunt d'un montant de 38 400 000€ consenti pour financer l'acquisition des immeubles sis au 140 et 144, rue de Rivoli, 5-7-9-11 rue du Roule, 44 et 46 rue de l'Arbre Sec dans le 1^{er} arrondissement de Paris sont les suivants :

- L'inscription de privilège de prêteur de deniers en premier rang et sans concurrence, à la garantie et la sûreté de la somme en principale de 38 400 000 €, majorée des intérêts, intérêts de retard, frais accessoires évalués à 10%, pour une période expirant le 18 janvier 2013 ;
- L'inscription d'hypothèque conventionnelle en premier rang portant sur les immeubles financés (sous réserve de l'Hypothèque Judiciaire Provisoire, qui vient, à ce jour et temporairement, en 1^{er} rang) et sans concurrence, jusqu'en date du 18 janvier 2013, de la somme en principale de 20 800 000 €, augmentée de tous intérêts, commissions, frais et accessoires évalués à 10% ;
- Une délégation des indemnités visées au contrat et dues à l'emprunteur au titre des Polices d'Assurances souscrites et/ou à souscrire par l'emprunteur, ou tout intervenant à l'opération immobilière ;
- Les nantissements du solde de tous les comptes bancaires ouverts au nom de la SCI RIVOLI ROULE, celui-ci devant ouvrir tous ses comptes bancaires de quelque nature qu'ils soient (y compris ceux dans lequel seront crédités les dépôts de garantie des locataires) dans les livres de la BBVA, et y domicilier toutes ses recettes et revenus ;
- Un nantissement de premier rang et sans concours de la totalité des parts sociales de la SCI RIVOLI ROULE qui sont détenues par son associé la société RSIIC.
- La cession « Dailly » à titre de garantie (cession de créances professionnelles soumises aux dispositions des articles L.313-23 à L.313-34 du Code monétaire et financier) des loyers, portant sur les Baux à caractère commercial ou professionnel des immeubles financés.

10- Engagements reçus hors bilan

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

11- Rémunération des organes de gestion et de direction

Aucune rémunération et/ou jeton de présence n'été alloué par la société RSIIC aux membres du Conseil de Surveillance au cours de cet exercice.

La rémunération de la gérance, prise en charge au cours de l'exercice s'est élevée à 466 881 €. Cette rémunération est déterminée conformément aux statuts (commissions sur les opérations d'investissements, pourcentage sur les loyers,...)

12- Résultat par action

Au 31 décembre 2008, la perte nette consolidée s'élève à 3 479 958€.

Le capital en numéraire de RSIIC de 15 013 160 € est composé de 157 928 actions de commanditaires de 95 € de valeur nominale soit 15 003 160 € et de 2 parts de commandités de 5 000 € de valeur nominale soit 10 000 € de parts de commandités.

Ainsi, le résultat par action part du Groupe des activités poursuivies, de base et diluée ressort négatif de 15,47 € et le résultat par action part du Groupe, de base et dilué ressort négatif de 22,04 €.

4. RAPPORT DE GESTION DE LA GERANCE PORTANT SUR LA SOCIETE ET LE GROUPE CONSOLIDE PAR LA SOCIETE (extrait)

◆ R-SIIC ◆

Société en commandite par actions
au capital de 15 003 160 €
Siège social : 2 rue Dupont des Loges et 1 rue Sédillot – 75007 PARIS
445 750 565 R.C.S. PARIS

Extrait dont le contenu est conforme aux dispositions de l'article 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers

Mesdames, Messieurs les commanditaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale notamment pour vous rendre compte de l'activité de la société R-SIIC (« **R-SIIC** » 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 R-SIIC** ») au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2008, 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.

Nous vous précisons qu'aucune modification n'est intervenue par rapport à l'exercice précédent, tant dans la présentation des comptes annuels, que dans les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement de ces comptes.

* * *

ACTIVITE, SITUATION ET EVOLUTION DU GROUPE R-SIIC

1. Historique des activités du Groupe R-SIIC - Rappel

Il est rappelé que préalablement à la réorientation intervenue courant 2006 des activités de la Société sur une activité de foncière, la Société exerçait une activité de gestion de participations et qu'elle a procédé, directement ou indirectement, à une double opération de cession de ses participations industrielles ainsi qu'il suit :

- d'une part, elle a cédé, le 24 février 2006, au Groupe Loret, l'intégralité des 54 180 actions détenues dans sa filiale de distribution automobile Générale Automobile Parisienne – GAP, pour un prix de 3 millions d'euros ;
- d'autre part, sa filiale, la SAS Financière Haffner devenue Immobilière Haffner, a cédé, le 20 mars 2006, à Saint-Jacques Participations, l'intégralité des obligations émises par la société CPA Holding remboursables par CPA Holding en numéraire ou en actions de la société Charles Pozzi Automobile pour un prix de 3,07 millions d'euros.

Par la suite, la société Restaura SL, une société de droit espagnol au capital de 3 005 000 euros, dont le siège social est situé 582, Gran Via de Les Cortes Catalanes à Barcelone (08011), en Espagne et spécialisée dans l'achat et la réhabilitation lourde d'ensembles immobiliers, a conclu le 20 mars 2006 un protocole de cession relatif à l'acquisition des 77 592 actions de la Société détenues par SAPI, soit 93,85% du capital social, au prix unitaire par action de 148,63 euros.

Il est également rappelé que cette prise de contrôle de la Société a été suivie d'une offre publique d'achat simplifiée initiée par Restaura SL, ayant fait l'objet d'une note d'information ayant reçu le visa de l'AMF n°06-202 en date du 14 juin 2006, au prix unitaire par action de 148,63 euros. A l'issue de cette offre publique d'achat, Restaura SL détenait 97,22% du capital social et des droits de vote de la Société.

Il a ensuite été procédé à une augmentation du capital social de la Société en date du 29 décembre 2006 pour un montant de 13 349 620 euros pour le porter de 1 653 540 euros à 15 003 160 euros. A la suite de cette opération, Restaura SL détenait, à la connaissance de la Société, 98,52% du capital social et des droits de vote de la Société.

Il est également rappelé que dans le cadre de la réorientation des activités de la Société et du développement de sa nouvelle activité de foncière, la Société a, dès le 30 juin 2006, acquis plusieurs immeubles, soit directement, soit au travers de sociétés civiles immobilières, filiales à 100% de la Société :

- au travers de ses filiales immobilières les SCI Uno Bis Paradis, Seis Paradis et Siete Paradis, le 30 juin 2006, un ensemble immobilier composé de trois immeubles, pour l'essentiel à usage de bureaux, situés 1 bis-6-7, Cité de Paradis, (75010) Paris, représentant une surface totale de 6 214 m² Shon et un montant d'investissement total de 21,4 millions d'euros nets de droits ; et
- directement, le 28 décembre 2006, un ensemble immobilier composé de deux immeubles, à usage mixte (habitation, bureaux et commerces) situés 66, rue de Rivoli et 1-3-5, rue du Temple, (75004) Paris, représentant une surface totale de 3 500 m² Shon et un montant d'investissement total de 15,5 millions d'euros nets de droits.

2. Activités du Groupe R-SIIC

Le Groupe R-SIIC exerce principalement une activité de foncière immobilière. La Société est propriétaire, directement ou par l'intermédiaire de ses filiales consolidées sous elle, d'un portefeuille d'actifs diversifiés composé d'immeubles, d'habitations ou d'ensemble immobilier rassemblant des surfaces de bureaux, de commerces et d'habitations.

Dans un souci de rationalisation de la gestion de ses immeubles, la Société a acquis chacun de ses immeubles, à l'exception de l'ensemble immobilier sis 66, rue de Rivoli et 1-3-5, rue du Temple, (75004) Paris, par l'intermédiaire de sociétés civiles immobilières constituées à cet effet et détenues à 100% par la Société.

Il est notamment rappelé que (i) la Société a, le 18 janvier 2007, par l'intermédiaire de sa filiale, la SCI Rivoli-Roule, acquis en pleine propriété un ensemble immobilier composé de trois immeubles à usage mixte (habitation, bureaux et commerces), situé au 140 et 144, rue de Rivoli, 5-7-9-11 rue du Roule, 44 et 46, rue de l'Arbre Sec, (75001) Paris, représentant une surface totale de 12 094 m² Shon pour un montant d'investissement total de 47 millions d'euros nets de droits, auquel pouvait s'ajouter un complément de prix maximum de 2 millions d'euros en fonction de l'issue d'un contentieux en cours à cette date et (ii) qu'à l'issue de ce contentieux, la SCI Rivoli-Roule a payé un complément de prix de 1,5 million d'euros portant le montant définitif de l'acquisition de cet ensemble à 48,5 millions d'euros nets de droits.

Enfin, et conformément à ce qui est indiqué à la section ci-dessous « *Informations relatives au capital social* », la société Fonrestaura Internacional SA a pris une participation significative (45% du capital et des droits de vote de la Société) dans le capital social de la Société et a déclaré agir de concert avec la société Restaura SL qui demeure cependant l'actionnaire majoritaire de la Société.

Il est également rappelé que l'acquisition de l'ensemble immobilier acquis par la SCI Rivoli-Roule a été financée par un emprunt souscrit auprès de la BBVA pour un montant de 38 400 000 euros, portant intérêt aux taux Euribor 3 mois + 130 points. Pour diminuer l'exposition au risque de variabilité du taux, le Groupe R-SIIC a recours à une couverture de taux lui permettant d'échanger le taux variable de cet emprunt en taux fixe à 5,22% (5,52% compte tenu de 30 points de base non couverts). La société mère de la Société, Restaura SL, s'est portée caution personnelle et solidaire auprès de la BBVA à hauteur de la totalité de l'emprunt.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la Société a poursuivi sa stratégie de développement et d'investissement, notamment en continuant le processus de réhabilitation de l'ensemble de ses immeubles.

A ce titre, il est précisé que l'ensemble immobilier acquis par la SCI Rivoli-Roule est toujours en phase de restructuration lourde. La création d'une surface commerciale et de bureaux représentant plus de 6 330 m² Shon y est envisagée. Un permis de démolition ainsi qu'un permis de construire ont été obtenus le 4 avril 2008 à ces effets et se trouvent aujourd'hui purgés du recours des tiers. Ce projet a notamment pour but de réaliser après démolition, un programme de travaux neufs sur l'immeuble du 144, rue de Rivoli, (75001 Paris), qui vise à la création de surfaces de commerces et de bureaux et à la réhabilitation des logements. La commercialisation des surfaces commerciales et des bureaux a repris après une période de suspension mise à profit pour réaliser les travaux d'archéologie préventive (ayant conduit à la mise à jour d'éléments permettant la datation ainsi que la précision du mode constructif et du tracé du premier mur d'enceinte de Paris). Par ailleurs, le processus de restructuration du financement de l'ensemble immobilier susvisé a été lancé dans le courant de l'année 2008.

Par ailleurs, il est indiqué que la gestion des ensembles immobiliers bénéficie du résultat d'une politique locative active manifeste (i) des locaux situés au 66, rue de Rivoli, dont les locaux d'habitation sont intégralement loués et dont les baux des locaux commerciaux sont en cours de renouvellement avec une augmentation significative et (ii) des locaux situés au 144, rue de Rivoli, pour la partie ne faisant pas l'objet de reconstruction et qui sont maintenus en location.

En outre, le Groupe R-SIIC a poursuivi, au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2008, la gestion de son patrimoine immobilier et a également procédé à divers arbitrages. Dans ce cadre, R-SIIC a cédé, le 25 septembre 2008, à la société TERREIS, trois immeubles à usage de bureaux situés dans le 10^{ème} arrondissement de Paris, représentant une surface globale de 6.200 m² loi de surface utile et détenus par les sociétés SCI Uno Bis Paradis, SCI Seis Paradis et SCI Siete Paradis, filiales à 100% de R-SIIC, moyennant un prix de cession global de 23,5 millions d'euros. Cette cession d'actifs s'inscrit dans la politique d'arbitrage ponctuel mise en place par R-SIIC et portant sur des actifs considérés comme ayant atteint leur maturité. Cet ensemble immobilier acquis par R-SIIC en juin 2006 répondait à cette stratégie.

EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Ainsi qu'indiqué dans le document de référence de la Société pour 2005, enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 21 novembre 2006 sous le numéro R. 06-179, la Société envisageait d'opter pour le régime SIIC au cours de l'exercice 2007.

Toutefois, après avoir mené une réflexion approfondie sur le sujet et compte tenu des contraintes réglementaires propres à ce régime, de leur évolution et du contexte économique, la Société a finalement décidé de ne pas opter, à ce stade, pour le régime SIIC (voir notamment le communiqué publié le 6 janvier 2009 sur le site Internet de la Société : www.r-siic.com). Dès lors, comme indiqué dans la section ci-dessous (« Proposition de modification de l'article 2 (« Dénomination sociale ») des statuts de la Société »), il est envisagé, dans un souci de bonne information du public et des associés commanditaires, de proposer à l'assemblée générale mixte des associés commanditaires du 30 juin 2009 de modifier la dénomination sociale actuelle de la Société et de la remplacer par « Foncière R-Paris ».

Par ailleurs, compte tenu du contexte économique du marché immobilier, la Société envisage de poursuivre, (i) la gestion de son patrimoine immobilier et (ii) de manière raisonnée et prudente, sa politique d'investissements immobiliers par de nouvelles acquisitions et/ou de nouvelles opérations de développement ou de partenariats.

Enfin, la Société poursuit actuellement sa réflexion quant à l'éventuelle modification de sa forme sociale afin d'adopter la forme sociale de société anonyme à conseil d'administration au cours de l'année 2009.

EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

La restructuration du financement de l'ensemble immobilier acquis par Rivoli Roule et visée à la section « *Activité, situation et évolution du Groupe R-SIIC – 2. Activités du Groupe R-SIIC* apporte les résultats attendus (une demande d'amortissement anticipé partiel du prêt a notamment été écartée) et les discussions se sont poursuivies activement depuis la clôture de l'exercice avec le pool bancaire afin de définir le financement de la poursuite du projet susvisé.

Aucun autre événement important concernant la Société et/ou ses filiales n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice social clos le 31 décembre 2008.

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 le Groupe R-SIIC 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 2008

1. Principes et méthodes comptables

Ces comptes sont établis conformément aux principes et méthodes définis par le référentiel international IFRS : International Financial Reporting Standards.

2. Méthodes de consolidation

Entrent dans le périmètre de consolidation les sociétés placées sous le contrôle exclusif de R-SIIC ainsi que les sociétés dans lesquelles le Groupe R-SIIC exerce une influence notable matérialisée par le contrôle direct ou indirect d'au moins 20% du capital.

Les sociétés dans lesquelles R-SIIC 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 R-SIIC comprend, au 31 décembre 2008, les sociétés suivantes:

- **R-SIIC**, société consolidante
- **La société Immobilière Haffner acquise le 28 avril 2004 et détenue à 100%**
Société par actions simplifiée au capital de 37 000 euros
Ayant son siège social 2 rue Dupont des Loges et 1 rue Sédillot, Paris 75007
Immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro 401 260 344
- **La société SCI Uno Bis Paradis créée le 13 juin 2006 et détenue à 100%**
Société civile immobilière au capital de 100 euros
Ayant son siège social 2 rue Dupont des Loges et 1 rue Sédillot, Paris 75007
Immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro 490 484 615
- **La société SCI Seis Paradis créée le 13 juin 2006 et détenue à 100%**
Société civile immobilière au capital de 100 euros
Ayant son siège social 2 rue Dupont des Loges et 1 rue Sédillot, Paris 75007
Immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro 490 485 497

- **La société SCI Siete Paradis créée le 13 juin 2006 et détenue à 100%**
Société civile immobilière au capital de 100 euros
Ayant son siège social 2 rue Dupont des Loges et 1 rue Sédillot, Paris 75007
Immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro 490 485 547
- **La société SCI Rivoli Roule créée le 30 novembre 2006 et détenue à 99,99%**
Société civile immobilière au capital de 100 euros
Ayant son siège social 2 rue Dupont des Loges et 1 rue Sédillot, Paris 75007
Immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro 492 996 921
- **La société SCI 231 Saint Honoré créée le 22 décembre 2006 et détenue à 99,99%**
Société civile immobilière au capital de 100 euros
Ayant son siège social 2 rue Dupont des Loges et 1 rue Sédillot, Paris 75007
Immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro 493 396 956

4. Bilan consolidé au 31 décembre 2008

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

- des actifs non courants pour	85 239 304 euros
contre 103 045 055 euros au 31 décembre 2007 ;	
dont des immeubles de placements pour	36 961 418 euros
contre 60 382 732 euros au 31 décembre 2007 ;	
- des terrains pour	34 676 770 euros
contre 34 335 633 euros au 31 décembre 2007 ;	
- des actifs courants pour	735 101 euros
contre 1 986 623 euros au 31 décembre 2007.	

Au passif du bilan figurent notamment :

- des capitaux propres – net part du Groupe pour.....	11 971 555 euros
contre 17 503 098 euros au 31 décembre 2007 ;	
- des provisions pour risques et charges pour	56 735 euros
(montant identique au 31 décembre 2007) ;	
- des passifs financiers non courants pour.....	71 244 073 euros
contre 85 850 665 euros au 31 décembre 2007 ;	
- des passifs courants pour.....	2 702 042 euros
contre 1 621 179 euros au 31 décembre 2007.	

Au 31 décembre 2008, le total du bilan consolidé du Groupe R-SIIC s'élevait à 85 974 405 euros contre 105 031 678 euros au 31 décembre 2007.

5. Résultat consolidé au 31 décembre 2008

Il est précisé que le compte de résultat 2007 a été retraité des activités abandonnées conformément à ce qui est indiqué à la note 7.5 des annexes au projet de comptes consolidés de la Société au 31 décembre 2008. Par conséquent, toutes références au poste comptable du compte de résultat consolidé au 31 décembre 2007 ci-dessous sont retraitées des activités abandonnées. Conformément aux dispositions de la note 2.6.13 aux annexes aux comptes consolidés de R-SIIC au 31 décembre 2008, il est précisé qu'une activité est considérée comme abandonnée quand les critères de classification comme activité destinée à être cédée ont été satisfaits ou lorsque le Groupe R-SIIC a cédé l'activité.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, les produits d'exploitation s'élèvent à 1 418 240 euros contre 1 671 101 euros au 31 décembre 2007 et sont principalement constitués par la production vendue (loyers et provisions pour charges refacturées).

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, les charges d'exploitation s'élèvent à 2 243 714 euros contre 1 930 333 euros au 31 décembre 2007 et sont notamment constituées par :

- autres achats et charges externes à hauteur de : 1 697 973 euros contre 1 496 505 euros au 31 décembre 2007
- impôts, taxes et versements assimilés à hauteur de 207 004 euros contre 97 395 euros au 31 décembre 2007
- dotations aux amortissements sur immobilisations 335 124 euros contre 286 401 euros au 31 décembre 2007.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, le résultat opérationnel ressort donc à (825 473) euros contre (259 232) euros au 31 décembre 2007.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, le résultat financier est de (1 617 706) euros contre (1 340 953) euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, le résultat avant impôt des activités poursuivies de l'exercice ressort à un montant de (2 443 178) euros contre (1 600 184) euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007, après retraitement du résultat des activités abandonnées.

Compte tenu des éléments ci-dessus, le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2008 fait apparaître une perte nette part du groupe de (3 479 958) euros contre une perte nette part du groupe de (1 676 951) euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

6. Résultat par action

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, le résultat par action part du Groupe des activités poursuivies, de base et dilué, ressort négatif de 15,47 euros et le résultat par action part du Groupe, de base et dilué, ressort négatif de 22,04 euros.

7. Actif net réévalué

Au 31 décembre 2008, l'actif net réévalué s'élève à 18 043 535 euros contre 25 477 343 euros au 31 décembre 2007 ; l'actif net réévalué par action s'élevant à 114,25 euros contre 161,32 euros au 31 décembre 2007.

Il est précisé que l'actif net réévalué présenté tient compte de la juste valeur des immeubles fournie par des expertises externes, après effet de l'impôt calculé sur la base d'un taux de 33 1/3%.

	31/12/2008	31/12/2007
Capitaux Propres Consolidés	11 971 555	17 503 098
Plus value et moins value latente immeubles de placement	6 071 980	7 974 245
ANR	18 043 535	25 477 343
Nombre d'actions	157 928	157 928
ANR /action	114,25	161,32

COMPTES SOCIAUX AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008

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 2008

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

- des terrains pour13 132 437 euros
(montant identique au 31 décembre 2007) ;
- des constructions pour4 022 471 euros
contre 3 931 144 euros au 31 décembre 2007 ;
- des autres immobilisations corporelles pour278 263 euros
contre 266 269 euros au 31 décembre 2007 ;
- des immobilisations corporelles en cours pour267 903 euros
contre 90 683 euros au 31 décembre 2007 ;
- des participations pour.....191 236 euros
contre 205 112 euros au 31 décembre 2007.

Au passif du bilan figurent notamment :

- des capitaux propres pour.....14 641 898 euros
contre 17 681 859 euros au 31 décembre 2007 ;
- des provisions pour risques pour.....56 735 euros
contre 79 152 euros au 31 décembre 2007 ;
- des dettes pour.....25 614 239 euros
contre 27 782 211 euros au 31 décembre 2007.

Au 31 décembre 2008, le total du bilan de la Société s'élevait à 40 312 873 euros contre 45 543 222 euros au 31 décembre 2007.

2. Compte de résultat au 31 décembre 2008

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, les produits d'exploitation s'élèvent à 1 086 856 euros contre 1 348 868 euros au 31 décembre 2007.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, les charges d'exploitation s'élèvent à 2 430 244 euros contre 1 752 633 euros au 31 décembre 2007, et sont principalement constituées par :

- autres achats et charges externes à hauteur de 1 361 402 euros
contre 1 565 257 euros au 31 décembre 2007 ;
- impôts, taxes et versements assimilés à hauteur de 61 366 euros
contre 14 548 euros au 31 décembre 2007.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la perte d'exploitation ressort donc à (1 343 387) euros contre (403 765) euros au 31 décembre 2007.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, le résultat financier est de (555 933) euros contre (409 770) euros au 31 décembre 2007.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à un montant de (3 037 357) euros contre (984 668) euros au 31 décembre 2007.

Compte tenu des éléments ci-dessus, le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2008 fait apparaître une perte nette de (3 039 960) euros (contre une perte nette de (984 668) 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 2008 s'élevant à (3 039 960) euros au compte report à nouveau s'élevant au 31 décembre 2008 à (1 264 833) euros, de telle sorte qu'après affectation du montant de ladite perte, le solde débiteur du compte « report à nouveau » serait porté à (4 304 793) euros.

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

ANALYSE OBJECTIVE DE L'ÉVOLUTION DES AFFAIRES, DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE R-SIIC AU COURS DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2008

Les capitaux propres consolidés de la Société au 31 décembre 2008 représentent 11 971 555 euros contre 17 503 098 euros au 31 décembre 2007.

Les passifs non courants des comptes consolidés du Groupe R-SIIC de la Société sont passés de 85 907 400 euros au 31 décembre 2007 à 71 300 808 euros au 31 décembre 2008.

Le chiffre d'affaires figurant au compte de résultat consolidé pour l'exercice clos le 31 décembre 2008 est exclusivement constitué des loyers et des provisions sur charges refacturées correspondant à l'exploitation d'immeubles détenus par la Société et ses filiales.

A la date du 31 décembre 2008, le taux d'occupation du patrimoine immobilier est de :

- 90,19% pour l'immeuble 66, rue de Rivoli et 93,22% pour l'immeuble 3-5, rue du Temple ;
- 29% pour les immeubles 140 et 144, rue de Rivoli, 5-7-9-11, rue du Roule, 44 et 46, rue de l'Arbre Sec. Ce chiffre s'explique par le fait que la Société poursuit une stratégie de non-remplacement des locataires sur les 6 330m² Shon qui vont être démolis pour l'exécution du programme de travaux neufs, portant essentiellement sur l'immeuble du 144, rue de Rivoli. Il est précisé que pour la partie conservée de cet ensemble immobilier et qui fera l'objet de travaux de réhabilitation, le taux d'occupation est de 92%.

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Au 31 décembre 2008, le résultat des filiales consolidées sous la Société s'établissait comme suit :

<u>Société</u>	<u>Résultat au 31 décembre</u> <u>2008</u> €
SAS Immobilière Haffner	(13 674)
SCI Uno Bis Paradis	(500 089)
SCI Seis Paradis	(1 238 489)
SCI Siete Paradis	901 831
SCI Rivoli Roule	(1 299 152)
SCI 231 Saint-Honoré	(13 676)

INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL SOCIAL

Nous vous rappelons que le 10 octobre 2008, Restaura SL, actionnaire majoritaire de la Société, a cédé 71 068 actions R-SIIC (soit 45% du capital et des droits de vote de R-SIIC), sur les 155 595 actions R-SIIC qu'elle détenait jusqu'à cette date (soit 98,52% du capital et des droits de vote de R-SIIC), au profit de la société espagnole Fonrestaura Internacional SA, moyennant un prix total de 13 500 000 euros (soit approximativement 189,96 euros par action cédée).

Nous vous rappelons que la société Fonrestaura Internacional SA est une société de droit espagnol spécialisée dans l'investissement immobilier en Espagne et plus largement en Europe et investit exclusivement dans les projets développés par le groupe Restaura. Son investissement dans la société R-SIIC s'inscrit donc dans la droite ligne de ses activités et dans un souhait de s'associer, en étroite collaboration avec Restaura SL, au développement de la société R-SIIC.

Les sociétés Restaura SL et Fonrestaura Internacional SA ont par ailleurs déclaré agir de concert dans le cadre de cette opération de cession. Il est précisé que les membres du concert ont demandé à l'Autorité des marchés financiers de constater qu'il n'y avait pas matière à déposer un projet d'offre publique visant les titres R-SIIC au regard de l'article 234-7 1° du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et que l'Autorité des marchés financiers a octroyé, le 3 novembre 2008, une dérogation à l'obligation de dépôt d'un projet d'offre sur le fondement de l'article 234-9 6° dudit Règlement général, Restaura SL détenant, avant et après opération, la majorité des droits de vote.

A ce jour et à la connaissance de la Société, Restaura SL détient 84 527 actions R-SIIC (soit 53,52% du capital et des droits de vote de R-SIIC) et maintient ainsi sa position d'actionnaire majoritaire de R-SIIC.

Cette opération de cession a fait l'objet d'une déclaration de franchissement de seuils conformément aux dispositions de l'article L. 233-7-II du Code de commerce.

La répartition du capital social de R-SIIC au 31 décembre 2008 et à ce jour, 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
Fonrestaura Internacional SA*	71 068	45,00	71 068	45,00
Flottant	2 333	1,48	2 333	1,48

* Agissant ensemble de concert.

OPERATIONS EFFECTUEES PAR LA SOCIETE SUR SES PROPRES ACTIONS

Au 31 décembre 2008 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'à la clôture du dernier exercice social, soit le 31 décembre 2008, 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 2008 et jusqu'à ce jour.

Par ailleurs, R-SIIC mène une politique immobilière respectueuse des normes en vigueur relatives à l'environnement. Une attention particulière est 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 met donc en œuvre un système Géothermique en lieu et place de systèmes aériens classique 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 R-SIIC EST CONFRONTE

Conformément aux dispositions de l'article L.225-100-2 du Code de commerce, nous vous informons que les activités de R-SIIC 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, régime SIIC...) 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 R-SIIC avec les sociétés du groupe de l'actionnaire majoritaire (agissant désormais de concert avec Fonrestaura Internacional SA conformément à ce qui est indiqué à la section ci-dessus « *Informations relatives au capital social* »).

1.1 **Risques liés à la Société**

1.1.1 **Risques liés à l'exploitation**

Le chiffre d'affaires du Groupe R-SIIC est généré par la location à des tiers de ses actifs immobiliers. Dès lors, le défaut de paiement de ces loyers ou le départ de locataires représentant un pourcentage important des loyers serait susceptible d'affecter les résultats du Groupe R-SIIC. Ce risque se trouve cependant réduit par le fait qu'aucun locataire (autre que dans le cadre d'un cas d'éviction) (i) ne soit, à la date d'établissement du présent rapport, sur le départ, ni en défaut (les renouvellements en cours se négociant en hausse sensible), 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 R-SIIC avec les sociétés du groupe de l'actionnaire majoritaire**

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

R-SIIC est une société en commandite par actions dont la gérance est assurée par la société Restaura France SARL, filiale indirecte de Restaura SL, actionnaire de R-SIIC à hauteur de 53,52% (et de concert avec Fonrestaura Internacional SA à hauteur de 98,52%).

En sa qualité de gérant de R-SIIC, Restaura France SARL :

- assure les fonctions de direction de R-SIIC, d'établissement des comptes, de gestion administrative, comptable, juridique et financière ; et
- assure également toutes les missions inhérentes à sa qualité de gérant d'une foncière, dont elle n'a pas délégué l'exécution, et notamment les missions d'*asset management*, les dites missions faisant l'objet d'une rémunération fixée statutairement.

Restaura France SARL assure également des missions d'*asset management* pour le compte d'autres sociétés du groupe Restaura SL de sorte que l'exécution de ses missions d'*asset management* pour le compte de R-SIIC pourrait 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 pourraient concerner (i) les opérations d'investissement et (ii) les opérations d'arbitrage.

(i) les conflits d'intérêts au stade des opérations d'investissement

En matière d'opérations d'investissement, l'attribution des dossiers d'acquisition traités par Restaura France SARL pourrait se faire en faveur de telle ou telle société pour laquelle elle assure des missions d'*asset management*.

Les sociétés du groupe Restaura SL, à l'exception de R-SIIC, poursuivent, à ce jour, une activité exclusive d'achat de biens immobiliers en vue de leur revente. R-SIIC est l'unique société au sein du groupe Restaura SL en France à exercer une activité d'investissement immobilier à long terme. R-SIIC et les sociétés du groupe Restaura SL interviennent ainsi à des stades différents du cycle de production immobilier de sorte que les conflits d'intérêts en matière d'opérations d'investissement devraient être limités. Par leur nature, les sociétés 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 R-SIIC, devraient correspondre à des projets à long terme dans le cadre de la recherche de revenus récurrents.

(ii) les conflits d'intérêts au stade des opérations d'arbitrage entre R-SIIC et les autres sociétés du groupe Restaura SL

La société Restaura France SARL pourrait être amenée à envisager des opérations d'arbitrage d'actifs immobiliers entre R-SIIC et d'autres sociétés du groupe Restaura SL consistant en l'acquisition par R-SIIC d'actifs immobiliers à revenu stabilisé ou la cession par R-SIIC d'actifs immobiliers à réhabiliter auprès des autres sociétés du groupe Restaura SL.

Exerçant une activité de marchand de biens, les sociétés du groupe Restaura SL (à l'exception de R-SIIC) auraient intérêt à vendre au prix le plus haut lorsque R-SIIC, exerçant une activité d'investissement immobilier à long terme, aurait intérêt à acheter au prix le plus bas et, inversement, R-SIIC aurait intérêt à vendre au prix le plus haut lorsque l'intérêt des autres sociétés du groupe Restaura SL serait d'acheter au prix le plus bas.

Dans une telle hypothèse, il serait émis une expertise indépendante tendant à évaluer chaque bien susceptible d'être arbitré afin de garantir que les opérations sont conclues à des conditions de marché.

- **Risques de conflits d'intérêts avec la société Alma Gestion**

La gestion locative des immeubles détenus par le Groupe R-SIIC est assurée par la société Alma Gestion, filiale indirecte de Restaura SL, actionnaire de R-SIIC à hauteur de 53,52% (et de concert avec Fonrestaura Internacional SA à hauteur de 98,52%).

Alma Gestion assure également des missions de *property management* pour le compte d'autres sociétés du groupe Restaura SL de sorte que l'exécution de ses missions de *property management* pour le compte du Groupe R-SIIC pourrait générer des conflits d'intérêts avec l'exécution de ses missions de *property management* pour le compte d'autres sociétés du groupe Restaura SL. Le conflit d'intérêt potentiel pourrait notamment consister à privilégier l'occupation de lots vacants de l'actif immobilier détenu par telle société du groupe Restaura SL au détriment des actifs immobiliers détenus par le Groupe R-SIIC.

Les autres sociétés du groupe Restaura SL, à l'exception des sociétés du Groupe R-SIIC, exercent, à ce jour, une activité d'achat de biens immobiliers en vue de leur revente. Dans ce cadre, les missions de *property management* d'Alma Gestion pour le compte des autres sociétés du groupe Restaura SL se limitent principalement à la gestion locative des lots loués au moment de l'achat des actifs immobiliers sans s'étendre à la relocation des lots devenus vacants après le rachat de sorte que les risques de conflits d'intérêts concernant la relocation des lots vacants devraient être limités.

1.1.3 Risques liés à la perte d'expertise et au remplacement des *asset manager* et *property manager*, en cas de changement de contrôle de R-SIIC

Les missions d'*asset management* et de *property management* du Groupe R-SIIC sont assurées par deux filiales indirectes de Restaura SL, actionnaire de R-SIIC à hauteur de 53,52% (et de concert avec Fonrestaura Internacional SA à hauteur de 98,52%).

Le Groupe R-SIIC bénéficie ainsi d'un accès privilégié aux compétences et à l'expertise du groupe Restaura SL en matière immobilière.

Par conséquent, un changement de contrôle de R-SIIC pourrait entraîner une perte de l'expérience du groupe Restaura SL à l'égard du patrimoine immobilier du Groupe R-SIIC et plus généralement une perte de l'expertise et de la connaissance du secteur immobilier du groupe Restaura SL.

Un changement de contrôle pourrait impliquer, en outre, le remplacement des sociétés Alma Gestion et Restaura France SARL, qui assurent respectivement les missions de *property management* et d'*asset management*. Un tel remplacement pourrait entraîner une période d'adaptation et de formation des prestataires de substitution, des coûts de remplacement ou encore des retards dans le recouvrement des loyers liés à la mise en place de ces nouvelles structures, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives de croissance de la Société.

1.1.4 Risques liés à la perte du statut d'associé commandité

En cas de perte du statut d'associé commandité et sauf en cas de transformation de la Société, les articles 15.1 et suivants des statuts de R-SIIC 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, ainsi qu'il est dit à l'article 15.5 « *Méthode de calcul du Ratio de Conversion* » des statuts de la Société.

1.1.5 Risque de liquidité

Le Groupe R-SIIC finance une part significative de ses acquisitions d'actifs immobiliers par recours à l'emprunt bancaire. Les contrats de prêts, conclus dans ce cadre par les sociétés du Groupe R-SIIC, comportent des clauses d'exigibilité anticipée usuelles en cas de défaut.

Ces clauses d'exigibilité pourraient, si elles venaient à être mises en œuvre, mettre le Groupe R-SIIC en difficulté dans l'hypothèse où celui-ci ne disposerait pas de la trésorerie disponible ou encore si le marché immobilier ne permettait pas un arbitrage favorable des actifs immobiliers du Groupe R-SIIC tant en termes de délais que de prix.

1.1.6 Risque d'assurances et de couverture des risques

Chaque société du Groupe R-SIIC a souscrit une police d'assurance de type « multirisque immeuble » portant sur l'ensemble des actifs immobiliers de son portefeuille, garantissant les dommages suivants : incendie et risques annexes, dommages électriques, événements climatiques, catastrophes naturelles, dégâts des eaux, canalisations enterrées et refoulement d'égouts, vol, vandalisme, bris de glace, défense-recours, contenu dans les parties communes et responsabilité civile propriétaire de l'immeuble.

1.1.7 Risques juridiques

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de litige, d'arbitrage ou de fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière, le résultat, l'activité et le patrimoine du Groupe R-SIIC. Nonobstant ce qui précède, il est rappelé que la Société a fait l'objet d'une vérification de comptabilité au cours du 4^{ème} trimestre 2007 qui s'est traduite par une proposition de rectification pour un montant en principal de 604 753 euros et qui porte principalement sur le rejet de l'application du régime mère-fille aux dividendes perçus en 2004 par la Société avant la prise de contrôle par le groupe Restaura. La Société a contesté la proposition de rectification dans son ensemble ; ces redressements apparaissant infondés, aucune provision n'a été enregistrée dans les comptes au 31 décembre 2008.

Le Groupe R-SIIC 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 R-SIIC sans qu'il soit possible, à la date du présent rapport, d'en faire une évaluation.

1.2 Risques liés aux actifs du Groupe R-SIIC

1.2.1 Risques d'expertise

Le portefeuille immobilier de la Société fait régulièrement l'objet d'évaluations par des experts immobiliers. La valeur du portefeuille immobilier dépend de nombreux facteurs liés notamment au rapport entre l'offre et la demande sur le marché, aux conditions économiques et à la réglementation applicable, qui peuvent varier de façon significative, avec des conséquences sur la valorisation du Groupe R-SIIC. 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.

1.2.2 Risques environnementaux et liés à la santé

L'activité du Groupe R-SIIC est soumise à des lois et règlements relatifs à l'environnement et à la santé publique. Si ces lois et règlements devenaient plus stricts, le Groupe R-SIIC pourrait enregistrer des dépenses supplémentaires.

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

Tous les actifs immobiliers détenus par le Groupe R-SIIC 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 R-SIIC.

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 R-SIIC.

1.3 Risques liés à l'activité du Groupe R-SIIC

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

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

Des variations de l'environnement économique du Groupe R-SIIC, 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 R-SIIC, 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 pourrait entraîner :

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

La baisse de l'indice national du coût de la construction ou, selon le cas, de l'indice de référence des loyers, sur lequel les loyers perçus par le Groupe R-SIIC seraient indexés pourrait affecter les revenus locatifs du Groupe R-SIIC.

1.3.2 Risques liés aux variations du marché immobilier

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

Pour apprécier ce risque, le Groupe R-SIIC procède au moins une fois par an à l'évaluation de son patrimoine immobilier par un expert immobilier.

Le contexte économique actuel, bien que n'ayant pas affecté, à ce jour, significativement la valeur intrinsèque des actifs de R-SIIC, a cependant pour effet, compte tenu notamment de la réfaction du crédit, d'affecter la politique de développement de R-SIIC, en rendant notamment plus complexe et plus onéreuse la structuration des financements nécessaires au développement des projets actuels et futurs de R-SIIC. Enfin, le contexte économique raréfie la présentation sur le marché d'opérations susceptibles de répondre aux critères de sélection de R-SIIC.

1.3.3 Risques liés à l'environnement concurrentiel

Dans la conduite de ses activités, la Société se trouve en concurrence avec d'autres acteurs du marché immobilier, aussi bien au niveau national que local. Cette concurrence se révèle tant dans le cadre de la recherche de projets d'acquisition d'actifs immobiliers que dans le cadre de la location des actifs et/ou à l'occasion du renouvellement des baux arrivant à échéance.

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

Dans le cadre de son activité locative, d'autres intervenants du secteur pourraient, à l'approche de l'échéance des baux, être en mesure d'offrir aux locataires des actifs immobiliers du Groupe R-SIIC des actifs répondant mieux à leurs besoins et à des conditions locatives plus attractives que celles proposées par le Groupe R-SIIC.

1.4 Risques de marchés

1.4.1 Risques de taux

Les investissements du Groupe R-SIIC (exprimés en valeurs expertisées) sont financés à hauteur de 56% par des crédits bancaires amortissables.

L'encours total des crédits bancaires à moyen ou long terme ressort à 52 706 k€ au 31 décembre 2008 contre 67 914 k€ au 31 décembre 2007, soit 61% du total du bilan consolidé.

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

	JJ à 1 an***	1 an à 5 ans	Au-delà****
Passifs financiers*	0	52 706 296	0
Actifs financiers**			-
Position nette avant gestion	19 243	52 706 296	0
Hors bilan	-	-	-
Position nette après gestion	19 243	52 706 296	0

* Emprunts et autres dettes porteuses d'intérêts

** Liquidités en comptes bancaires, sicavs monétaires et autres valeurs mobilières

*** Soldes créditeurs de banque, trésorerie ou équivalent trésorerie

**** Emprunts à long terme

La totalité des financements exprimés en capital empruntés mis en place par le Groupe R-SIIC sont assortis soit d'un taux variable, soit d'un taux fixe :

- 13 700 000€ portant sur un taux fixe de 5,065% sur une durée de 6 ans ;
- 38 400 000€ portant sur un taux variable (Euribor 3 mois +130 points de base) avec une couverture de taux Swap à 5,22% (le taux fixe s'établissant à 5,52% compte tenu de 30 points de base non couverts) sur une durée de 5 ans plus 1 année.

1.4.2 Risques de change

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, 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 2008, la Société n'a détenu aucune participation dans une société cotée et n'a donc pas été exposée au risque sur actions.

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 n'a été réalisée par les dirigeants de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008 (voir toutefois la section ci-dessus « *Informations relatives au capital social* » concernant la cession réalisée par Restaura SL).

PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS DE LA SOCIETE

Nous vous rappelons que conformément à l'autorisation consentie à la Gérance aux termes de la 17^{ème} résolution adoptée le 30 juin 2008 par l'Assemblée Générale Mixte du 30 juin 2008, la Gérance dispose de la faculté pendant une période de 18 mois à compter de l'Assemblée susvisée pour procéder à l'achat d'actions de la Société conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce et dans les conditions et limites prévues par ladite résolution.

Au 31 décembre 2008, la Gérance n'a pas fait usage de l'autorisation qui lui avait été accordée par l'Assemblée Générale Mixte du 30 juin 2008 en vue de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions. Cette autorisation venant à expiration le 30 décembre 2009, nous vous proposons de renouveler cette autorisation pour une période de 18 mois à compter de l'Assemblée Générale Mixte du 30 juin 2009.

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 2008 et jusqu'à la date d'établissement du présent rapport, le capital social s'élève 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.

Comme indiqué à la section ci-dessus relative aux « *Informations relatives au capital social* », la répartition du capital social de R-SIIC au 31 décembre 2008 et à ce jour, est, à la connaissance de la Société, la suivante :

	Actions	% capital	Nombre de droits de vote	% droits de vote
Restaura SL ¹	84 527	53,52	84 527	53,52
Fonrestaura Internacional SA ²	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, la société Restaura France SARL, 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, *pro rata 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

¹ Agissant de concert avec Fonrestaura Internacional SA.

² Agissant de concert avec Restaura SL.

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 directoire 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 corrélatrice 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.

La gérance dispose, par ailleurs, de délégations accordées par les assemblées générales extraordinaires du 19 juin 2006 et du 20 juin 2007 (dont un récapitulatif figure à la section ci-dessous) en matière d'émissions et de rachat d'actions. Toutefois, conformément aux dispositions des articles L. 233-32, III, et L. 233-33 du Code de commerce, ces délégations seraient suspendues en période d'offre publique si leur mise en œuvre était susceptible de faire échouer l'offre, hormis la recherche d'autres offres.

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'actionariat du personnel

Il est ici rappelé qu'au 31 décembre 2008 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.

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, le tableau ci-après présente les délégations, en cours de validité, accordées par l'assemblée générale des associés commanditaires à la gérance dans le domaine des augmentations de capital ainsi que, le cas échéant, leur utilisation au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Délégations	Date de l'assemblée ayant accordé la délégation	Durée de la délégation et expiration	Montant nominal maximum (en euros)	Utilisation faite au cours de l'exercice	Solde (en euros)
Autorisation consentie à la gérance en vue d'acheter les actions de la Société (8 ^{ème} résolution)	30 juin 2008	18 mois 30 décembre 2009	10% du capital social au 30 juin 2008	-	-
Délégation de compétence consentie à la gérance en vue d'augmenter le capital par incorporation de	30 juin 2008	26 mois 30 août 2010	20 millions d'euros	-	-

Délégations	Date de l'assemblée ayant accordé la délégation	Durée de la délégation et expiration	Montant nominal maximum (en euros)	Utilisation faite au cours de l'exercice	Solde (en euros)
réserves, bénéfices ou primes (9 ^{ème} résolution)					
Délégation de compétence consentie à la gérance en vue d'augmenter le capital par l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription (11 ^{ème} résolution)	30 juin 2008	26 mois 30 août 2010	40 millions d'euros ³	-	-
Délégation de compétence consentie à la gérance en vue d'augmenter le capital par l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (12 ^{ème} résolution)	30 juin 2008	26 mois 30 août 2010	40 millions d'euros ⁴	-	-
Autorisation consentie à la gérance en vue d'augmenter le montant de l'émission initiale, en cas d'émission avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (13 ^{ème} résolution)	30 juin 2008	26 mois 30 août 2010	15% du montant de l'émission initiale ⁵	-	-
Autorisation consentie à la gérance en cas d'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, de fixer, dans la limite de 10% du capital, le prix d'émission dans les conditions fixées par l'assemblée générale (14 ^{ème} résolution)	30 juin 2008	26 mois 30 août 2010	10% du capital social au 30 juin 2008 ⁶	-	-
Délégation de compétence consentie à la gérance en vue d'augmenter le capital	30 juin 2008	26 mois 30 août 2010	10% du capital social au 30 juin 2008 ⁷	-	-

³ Plafond global des augmentations de capital nominales susceptibles d'être réalisées en application des 11^{ème} à 13^{ème} résolutions adoptées à l'occasion de l'Assemblée générale mixte du 30 juin 2008.

⁴ Plafond global des augmentations de capital nominales susceptibles d'être réalisées en application des 11^{ème} à 13^{ème} résolutions adoptées à l'occasion de l'Assemblée générale mixte du 30 juin 2008.

⁵ Plafond global des augmentations de capital nominales susceptibles d'être réalisées en application des 11^{ème} à 13^{ème} résolutions adoptées à l'occasion de l'Assemblée générale mixte du 30 juin 2008.

⁶ Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en application de la 14^{ème} résolution adoptée par l'Assemblée générale mixte du 30 juin 2008 s'impute sur le plafond global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en application de la 12^{ème} résolution adoptée par l'Assemblée générale mixte du 30 juin 2008.

⁷ Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en application de la 15^{ème} résolution adoptée par l'Assemblée générale mixte du 30 juin 2008 s'impute sur le plafond global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en application de la 12^{ème} résolution adoptée par l'Assemblée générale mixte du 30 juin 2008.

Délégations	Date de l'assemblée ayant accordé la délégation	Durée de la délégation et expiration	Montant nominal maximum (en euros)	Utilisation faite au cours de l'exercice	Solde (en euros)
social par émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires en rémunération d'apports en nature dans la limite de 10% du capital social (15 ^{ème} résolution)					
Autorisation consentie à la gérance en vue d'augmenter le capital social par émission de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société réservés aux adhérents d'un plan d'épargne entreprise (16 ^{ème} résolution)	30 juin 2008	26 mois 30 août 2010	3% du capital social au 30 juin 2008	-	-
Autorisation consentie à la gérance en vue de réduire le capital par annulation des actions acquises dans le cadre du programme de rachat d'actions (17 ^{ème} résolution)	30 juin 2008	18 mois 30 décembre 2009	10% du capital social	-	-
Autorisation consentie à la gérance à l'effet d'attribuer gratuitement des actions de la Société (27 ^{ème} résolution)	19 juin 2006	38 mois 19 août 2009	3% du capital social au 19 juin 2006	-	3% du capital social au 19 juin 2006, soit 49 606,20 euros
Autorisation consentie à la gérance à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions (28 ^{ème} résolution)	19 juin 2006	38 mois 19 août 2009	3% du capital social au jour de l'attribution des options par la gérance	-	3% du capital social au jour de l'attribution des options par la gérance

**ANNEXE 1 : RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008
Capital en fin d'exercice					
Capital social	1 653 540	1 653 540	15 003 160	15 003 160	15 003 160
Nombre d'actions ordinaires	82 677	82 677	157 928	157 928	157 928
Opérations et résultat					
Chiffres d'affaires	0	0	10 745	779 064	1 086 855
Résultats avant impôts, participations et dotations aux amortissements et provisions	2 371 293	66 207	-895 298	-848 711	-2 041 027
Impôts sur les bénéfices	-8 809	0	3 750	0	0
Participations des salariés	0	0	0	0	0
Résultats après impôts, participations et dotations aux amortissements et provisions	439 727	-579 864	-280 165	-984 668	-3 039 960
Résultat distribué	0	0	0	0	0
Résultat par action					
Résultats avant impôts, participations et dotations aux amortissements et provisions	28,8	0,8	- 5,7	-5,4	- 12.9
Résultats après impôts, participations et dotations aux amortissements et provisions	5,3	-7,0	-1,8	- 6,2	- 19.3
Dividende attribué	0	0	0	0	0
Personnel					
Effectif moyen salariés	0	0	0	0	0
Montant de la masse salariale	0	0	0	0	0
Montant des sommes versées en avant. Sociaux	0	0	0	0	0

5. RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008



KPMG SA
159 Avenue de la Marne
BP 5039
59705 Marcq en Baroeul
France

Patrick Poligone

42 rue du Général Foy
75008 Paris

R-SIIC SCA

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

Exercice clos le 31 décembre 2008
R-SIIC SCA
2 rue Dupont des Loges et 1 rue Sédillot 75007 Paris
Ce rapport contient 22 pages



KPMG SA
159 Avenue de la Marne
BP 5039
59705 Marcq en Barceul
France

Patrick Poligone

42 rue du Général Foy
75008 Paris

R-SIIC SCA

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

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2008

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 2008, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société R-SIIC SCA, 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.

I 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 les informations présentées dans la note 1.3 de l'annexe qui expose les raisons pour lesquelles l'application du principe de continuité d'exploitation a été retenu pour l'établissement des comptes.

2 Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de manque de liquidité du marché immobilier et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L823-9 du Code de Commerce, nous portons à votre connaissance nos propres appréciations :

- Les notes 2.3.2 et 2.3.3 de l'annexe exposent respectivement les modalités de comptabilisation, d'amortissement et de dépréciation des immeubles et la méthode d'évaluation 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.

3 Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

A l'exception de l'incidence éventuelle des faits exposés ci-dessus, nous n'avons pas d'autres observations 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.

Par ailleurs, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.



Patrick Poligone

R-SHC SCA
Rapport des commissaires aux comptes sur les
comptes annuels

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

Mareq en Baroeul, le 29 avril 2009

Paris, le 29 avril 2009

KPMG SA

Michel Ansart
Associé

Patrick Poligone

SCA R-SIIC

Comptes annuels au 31/12/2008

(en euros)

Bilan - Actif

	Exercice 2008 (01/01/08 - 31/12/08)			Exercice 2007
	Brut	Amort. et provisions	Net	Net (01/01/07 - 31/12/07)
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Logiciels	0	0	0	0
Droit au bail	0	0	0	0
Mali technique	0	0	0	0
Immobilisations corporelles				
Terrains	13 132 437	0	13 132 437	13 132 437
Constructions	4 277 733	255 261	4 022 471	3 931 144
Autres immobilisations corporelles	303 948	25 686	278 263	266 269
Immobilisations corporelles en cours	267 903	0	267 903	90 683
Immobilisations financières				
Titres de participation	2 162 721	1 971 485	191 236	205 112
Autres immobilisations financières	0	0	0	0
TOTAL I	20 144 742	2 252 432	17 892 310	17 625 645
ACTIF CIRCULANT				
Clients et comptes rattachés	209 305	75 701	133 604	237 948
Autres créances	22 521 511	774 321	21 747 190	27 005 376
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Disponibilités	539 769	0	539 769	674 252
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
TOTAL II	23 270 585	850 022	22 420 563	27 917 576
Charges à répartir s/ plusieurs exer.	0	0	0	0
TOTAL GENERAL (I+II)	43 415 327	3 102 454	40 312 873	45 543 222

SCA R-SIC

Comptes annuels au 31/12/2008

(en euros)

Bilan - Passif

	Avant répartition 31/12/2008 (01/01/08 au 31/12/08)	Avant répartition 31/12/2007 (01/01/07 au 31/12/07)
CAPITAUX PROPRES		
Capital social	15 003 160	15 003 160
Parts des commandités	10 000	10 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	3 764 930	3 764 930
Réserve légale	168 602	168 602
Réserves statutaires	0	0
Réserves réglementées	0	0
Autres réserves	0	0
Report à nouveau	-1 264 833	-280 165
Acompte sur dividendes	0	0
RESULTAT DE L'EXERCICE	-3 039 960	-984 668
TOTAL I	14 641 898	17 681 859
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	56 735	79 152
TOTAL II	56 735	79 152
DETTES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de cré-	13 858 964	13 668 207
Emprunts et dettes financières divers	10 954 199	13 396 649
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	695 145	667 089
Dettes fiscales et sociales	100 972	45 305
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	4 960	4 960
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL III	25 614 239	27 782 211
TOTAL GENERAL (I+II+III)	40 312 873	45 543 222

SCA R-SIIC

Comptes annuels au 31/12/2008

(en euros)

Compte de résultat

	Exercice 2008 (01/01/08 au 31/12/08) 12 mois	Exercice 2007 (01/01/07 au 31/12/07) 12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	1 086 856	1 348 868
Chiffre d'affaires	1 086 855	779 064
Reprises de provisions	0	0
Transferts de charges d'exploitation	0	0
Autres produits	1	569 804
CHARGES D'EXPLOITATION	2 430 244	1 752 633
Achats de matières et fournitures	0	0
Autres charges externes	1 361 402	1 565 257
Impôts et taxes	61 366	14 548
Salaires et traitements	0	0
Charges sociales	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Dotations aux amortissements sur immobilisations	157 453	122 827
Dotations aux provisions sur immobilisations	0	0
Dotations aux provisions sur actif circulant	850 022	0
Dotations aux provisions pour risques et charges	0	0
Autres charges	1	50 000
RESULTAT D'EXPLOITATION	-1 343 387	-403 765
Produits financiers	891 511	845 704
Produits financiers de participations	0	0
Intérêts et produits assimilés	868 993	822 411
Reprises sur provisions et transferts de charges	22 518	23 293
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	0
Charges financières	1 447 444	1 255 474
Intérêts et charges assimilées	13 976	36 423
Dotations aux amortissements et provisions	1 433 468	1 219 051
Charges nettes sur cessions de VMP	0	0
RESULTAT FINANCIER	-555 933	-409 770
Quotes parts de résultat sur opérations faites en commun	-1 138 037	-171 133
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	-3 037 357	-984 668
Produits exceptionnels	0	0
Produits sur opérations de gestion	0	0
Produits sur opérations en capital	0	0
Reprises sur provisions et transfert de charges	0	0
Charges exceptionnelles	2 602	0
Charges sur opérations de gestion	0	0
Charges sur opérations en capital	2 602	0
Dotations aux amortissements et provisions	0	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-2 602	0
Impôt sur les sociétés	0	0
RESULTAT NET	-3 039 960	-984 668

SCA R-SIIC

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

PERIODE DU 01/01/2008 AU 31/12/2008

Société en Commandite par Actions au capital 15 003 160 Euros
RCS PARIS 445 750 565
Siège social : 2 rue Dupont des Loges et 1 rue Sédillot- 75007 Paris

NOTE 1 – Evénements principaux de l'exercice

NOTE 2 –Principes et méthodes comptables

NOTE 3 – Commentaires chiffrés

3.1 – Explication des postes du bilan actif

3.1.1 - Immobilisations corporelles

3.1.2 - Amortissements

3.1.3 - Immobilisations financières

3.1.4 – Provisions inscrites au bilan

3.1.5 – Etats des échéances des créances

3.1.6 - Etat des disponibilités

3.2 – Explication des postes du bilan passif

3.2.1 - Capitaux propres

3.2.2 – Provisions inscrites au bilan

3.2.3 - Etat des échéances des dettes

3.2.4 - Dettes à payer et créances à recevoir

3.2.5 – Note sur les engagements hors bilan

3.2.6 – Note sur les engagements en matière de retraite et assimilé.

3.3 – Explication des postes du compte de résultat

3.3.1 – Produits d'exploitation

3.3.2 – Autres achats et charges externes

3.3.3 – Impôts et taxes

3.3.4 – Dotations aux amortissements et provisions

3.3.5 – Quotes-parts des résultats sur opération faite en commun

3.3.6 – Résultat financier

3.3.7 – Résultat exceptionnel

NOTE 4 – Filiales et participations

NOTE 5 – Entreprises liées

NOTE 6 – Rémunération des organes de gestion et de direction

NOTE 7 – Evènements postérieurs à la clôture

NOTE 8 – Autres éléments d'informations

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS
AU 31 DECEMBRE 2008
(en euros)**

NOTE 1 – Evénements principaux de la période

1.1 – Cession d'immeuble via ses filiales

Cession le 25 septembre 2008 à la société « TERREIS » des immeubles sis 1 bis, 6 et 7 rue Cité Paradis 75 010 PARIS, réalisée respectivement par les SCI UNO bis, SEIS et SIETE, pour une valeur globale de 23 500 000 €.

1.2 – Changement d'actionnaire

Le 10 octobre 2008, la société RESTAURA SL (société mère détenant RSIIC à 98,52%), a cédé 45% du capital à la société FONRESTAURA INTERNATIONAL SA.

1.3 – Continuité d'exploitation

Dans la période difficile que traverse l'immobilier, R-SIIC considère que la continuité de son exploitation n'est pas susceptible d'être remise en cause.

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

Ensuite, sur le plan opérationnel, la gestion des deux ensembles immobiliers que possède le groupe bénéficiera du résultat d'une politique locative active de l'immeuble « 66 Rivoli » détenu en propre par RSIIC, dont les locaux d'habitations sont entièrement loués et dont les baux des locaux commerciaux sont en cours de renouvellement avec une augmentation significative, et aussi du maintien en location des locaux du 144 Rivoli-Roule sur la partie de l'ensemble immobilier ne faisant pas l'objet de travaux de reconstruction, immeuble détenu par la filiale SCI RIVOLI ROULE .

R-SIIC est en position de faire face à ses obligations.

Sur le plan stratégique, R-SIIC se positionne pour le futur : autant par le déploiement de nouveaux projets que par la continuité du développement de l'opération Rivoli-Roule via sa filiale SCI RIVOLI ROULE.

NOTE 2 –Principes et méthodes comptables

2.1 – Référentiel

Les comptes ont été établis selon les mêmes conventions comptables que celles appliquées pour l'exercice clos le 31 décembre 2007 et dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de bases :

- continuité de l'exploitation,

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

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

2.2 – Date de clôture de l'exercice

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

2.3 – Méthodes d'évaluation

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

2.3.1- Provisions pour risques et charges

Ces provisions constatent des risques et charges nettement précisées quant à leur objet que des événements survenus ou en cours rendent probables.

2.3.2 – Immobilisations corporelles

- Valeur brute des immeubles

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

- Amortissements des immeubles

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

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

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

- Dépréciation des immeubles

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

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

2.3.3- Titres de participation

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

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

2.3.4 – Clients et comptes rattachés

Les créances clients sont enregistrées pour leur valeur nominale.

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

2.3.5 – Valeurs mobilières de placement

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

2.3.6 – Comptabilisation de loyers

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

NOTE 3 – Commentaires chiffrés

3.1 – Explication des postes du bilan actif

3.1.1 - Immobilisations corporelles

Valeurs brutes	Valeur brute 01/01/2008	Augmentat. (1)	Diminut. (2)	Valeur brute au 31/12/2008
Terrains	13 132 437	-	-	13 132 437
Gros œuvres	2 001 563	-	-	2 001 563
Façades et couvertures	600 469	-	-	600 469
Installations gles et tech.	834 358	144 369	-	978 726
Agencements, aménagets	616 326	80 648	-	696 974
AAI divers	216 465	30 946	-	247 411
Matériel bureau et info.	7 504	-	1 328	6 176
Mobilier	44 224	6 138	-	50 361
Immo. corpo. en cours (*)	90 683	267 903	90 683	267 903
TOTAL	17 544 028	530 004	92 011	17 982 021

(*) Il s'agit principalement des travaux de ravalement qui sont en cours de réalisation.

3.1.2 - Amortissements

Amortissements	Amortissements au 01/01/08	Augmentat.	Diminut.	Amortissements au 31/12/2008
Gros œuvres	25 225	25 020	-	50 245
Façades et couvertures	15 135	15 012	-	30 147
Installations gles et tech.	40 694	47 979	-	88 673
Agencements, aménagets	40 517	45 679	-	86 196
AAI divers	1 404	17 650	-	19 053
Matériel bureau et info.	132	1 235	-	1 367
Mobilier	388	4 878	-	5 266
TOTAL	123 494	157 453	-	280 947

3.1.3 - Immobilisations financières

Valeurs brutes	Valeur brute 01/01/2007	Augmentation	Diminution	Valeur brute au 31/12/2007
<u>Autres Immobilisations financières</u> Autres participations	2 162 721	-	-	2 162 721
Total	2 162 721	-	-	2 162 721

3.1.4 – Provisions inscrites au bilan

	01/01/2008	+	-	31/12/2008
PROVISIONS POUR DEPRECIATIONS				
Sur titres de participation	1 957 609	13 976	100	1 971 485
Sur actifs circulants	0	850 022	-	850 022
Total	1 957 609	863 998	100	2 821 507

Les provisions sur actifs circulants sont constituées à hauteur de 76 K€ sur les créances dues par chaque filiale du groupe et à hauteur de 774 K€ sur leurs comptes courants.

3.1.5 - Etat des échéances des créances

Créances	Montant brut	Montant net	Échéance à 1 an au plus	Échéance à plus d' 1 an
Actif circulant				
Clients et comptes rattachés	209 305	133 604	133 604	0
Etat et collectivités	103 874	103 874	103 874	0
Comptes courants	20 672 022	19 897 702	0	19 897 702
Intérêts sur c/c	1 745 614	1 745 614	1 745 614	0
Autres créances	0	0	0	0
TOTAUX	22 730 816	21 880 794	1 983 092	19 897 702

3.1.6 – Etat des disponibilités

Au 31 décembre 2008, les soldes débiteurs de banque s'élèvent à 539 769 € dont 535 666 € de gage-espèces (voir point 3.2.5).

3.2 – Explication des postes du bilan passif

3.2.1 – Capitaux propres

	Capital social (*)	Parts commandités	Prime	Réserve légale	Réserves	Report à nouveau	Acompte s/ dividendes	Résultat net	TOTAL
Au 31/12/2007	15 003 160	10 000	3 764 930	168 602	0	(280 165)	0	(984 668)	17 681 859
Affectation résultat 2007	0	0	0	0	0	(984 668)	0	984 668	0
Résultat 2008	0	0	0	0	0	0	0	(3 036 960)	(3 036 960)
Au 31/12/2008	15 003 160	10 000	3 764 930	168 602	0	(1 264 833)	0	(3 036 960)	14 641 898

(*)Au 31/12/07, le capital social de 15 003 160 € est composé de 157 928 actions d'une valeur unitaire nominale de 95 €.

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

3.2.2 – Provisions inscrites au bilan

	31/12/2007	+	-	31/12/2008
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Provisions pour litiges (*)	56 735	-	-	56 735
Provisions pour risques	22 418	-	22 418	-
Total	79 153	-	22 418	56 735

(*) Il s'agit d'un litige opposant la S.A. Franco Belges Participations (devenue S.C.A. R SIIC), 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.

3.2.3 – Etat des échéances des dettes

Dettes	Montant brut	Échéance à 1 an au plus	Échéance d'1 an et de - de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Emprunts auprès des étab. crédit	13 700 000	0	13 700 000	0
Intérêts courus sur emprunts	158 964	158 964	0	0
Dépôts de garantie	146 531	146 531	0	0
Compte courant	10 465 741	0	10 465 741	0
Intérêts courus sur compte courant	341 927	341 927	0	0
Dettes fournisseurs	695 145	695 145	0	0
Dettes fiscales et sociales	100 972	100 972	0	0
Associés, dividendes à payer	4 960	4 960	0	0
Autres dettes	0	0	0	0
TOTAUX	25 614 238	1 448 498	24 165 741	0

3.2.3.1 – Variation des emprunts

Emprunts	Au 01/01/2008	Souscription	Remboursement	Au 31/12/2008
Emprunt Calyon	13 513 612	186 388	-	13 700 000
Total	13 513 612	186 388	-	13 700 000

3.2.3.2 – Caractéristiques des emprunts

L'emprunt souscrit auprès de Calyon pour financer les acquisitions du 29 décembre 2006 de l'immeuble Rivoli, porte intérêt au taux nominal fixe de 4,065 % + 1% de marge. Le remboursement se fera in fine le 29/12/2012. Les échéances d'intérêts sont payées trimestriellement à terme échu.

3.2.4 – Dettes à payer et créances à recevoir

Créances à recevoir		Dettes à payer	
Financières		Financières	
Autres intérêts	43	Intérêts courus s/emprunts	158 964
Intérêts s/ compte courant	1 745 614	Intérêts s/ compte courant	341 927
D'exploitation		D'exploitation	
Clients et comptes rattachés	14 998	Fournisseurs, factures non parvenues	127 295
Créances fiscales et sociales	7 818	Dettes fiscales et sociales	1 710
Autres créances	-	Autres dettes	8 961
TOTAL	1 768 473	TOTAL	638 856

3.2.5 – Note sur les engagements hors bilan

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

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

compte nanti, en garantie du paiement et du remboursement des obligations garanties et ce en application des articles 2355 et suivants du Code Civil ;

- La délégation légale des indemnités d'assurance aux banques, en application des dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances ;

- L'affectation en gage-espèces au profit des banques, en garantie de ses obligations garanties, d'une somme de 500 000 €, qui fait l'objet d'une indemnité calculé au taux EONIA au jour le jour moins 0,30 % pendant la période considérée.

3.2.6 – Note sur les engagements en matière de retraite et assimilés

La société RSIIC ne disposant d'aucun personnel propre, aucun engagement de retraite n'est comptabilisé.

3.3 – Explication des postes du compte de résultat

3.3.1 – Produits d'exploitation

La R-SIIC a réalisé, au cours de 2008, des produits d'exploitation d'un montant de 1 086 855 € qui se composent de loyers et de charges pour un montant de 741 085 € et de refacturations de prestations aux filiales pour 345 770 € (voir point 8.2).

3.3.2 – Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes de 1 361 402 € sont constitués principalement des postes suivants :

Postes	Montant
Locations et charges immobilières	149 492,23 €
Charges liées à l'activité immobilière	125 223,08 €
Entretiens et réparations	- €
Honoraires juridiques et avocats	394 363,83 €
Honoraires de tenue et de contrôle des comptes	189 502,44 €
Honoraires de gérant	466 880,84 € <i>(dont 345 770 € a été refacturée aux filiales)</i>

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

- En application du principe de l'affectation les honoraires, que notre société supporte et qui sont refacturés à ses filiales, la TVA, grevant ces derniers, est intégralement récupérée.

- La déduction de la TVA grevant les dépenses affectables directement et exclusivement à l'immeuble rue de Rivoli, est soumise au prorata de déduction propre au secteur constitué par cet immeuble, qui est de 61%.

- La déduction de la TVA grevant les dépenses qui ne peuvent être affectées à un seul secteur (notamment les frais généraux), est soumise au pourcentage général de déduction de la société, qui est de 41%.

3.3.3 – Impôts et taxes

Le poste impôts et taxes, d'un montant total de 61 366 € représente principalement la taxe foncière non refacturée aux locataires pour 13 829 €, la CRL pour 10 783 € et de la TVA non récupérable pour 24 625 €.

3.3.4 – Dotations aux amortissements et provisions

	Montant
<u>Dotations aux amortissements</u>	
Gros oeuvres	25 020 €
Façades / couvertures	15 012 €
Installations générales et techniques	47 979 €
Agencements	45 679 €
AAI divers	17 650 €
Installations générales et techniques	1 235 €
Agencements	4 878 €
Total	157 453 €

	Montant
<u>Dotations aux dépréciations</u>	
Sur actifs circulants	75 701 €
Sur comptes courants	774 321 €
Total	850 022 €

3.3.5 – Quotes-parts des résultats sur opération faite en commun

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

-SCI UNO BIS PARADIS :	-134 087 €
-SCI SEIS PARADIS	-85 582 €
-SCI SIETE PARADIS	77 754 €
-SCI 231 ST HONORE	-22 617 €
-SCI RIVOLI ROULE	-973 505 €

TOTAL	-1 138 037 €

3.3.6 – Résultat financier

La perte financière de 555 933€ se compose principalement des intérêts des emprunts bancaires pour 704 937 € et du résultat net des intérêts de comptes courants pour 123 063 € (produits : 846 509 €, charges : 723 446 €).

3.3.7 – Résultat exceptionnel

La perte exceptionnelle s'élève à 2 602 € et est composée des régularisations de TVA sur immobilisation suite aux variations de prorata de TVA (voir point 3.3.2).

NOTE 4 – Filiales et participations

4.1 - Tableau des filiales et participations

	CAPITAL	CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2008	QUOTE PART DU CAPITAL DETENUE EN %	RESULTAT DU DERNIER EXERCICE CLOS
RENSEIGNEMENT DETAILLES CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS				
1_Filiales (plus de 50 % du capital détenu)				
SAS IMMOBILIERE HAFFNER	37 000	191 136	100	-13 674
SCI UNO BIS PARADIS	100	-499 989	100	-500 089
SCI SEIS PARADIS	100	-1 238 389	100	-1 238 489
SCI SIETE PARADIS	100	901 931	100	901 831
SCI RIVOLI ROULE	100	-1 299 052	99,99	-1 299 152
SCI 231 ST HONORE	100	-13 576	99,99	-13 676
2_Participations (de 10 à 50 % du capital détenu)				

**RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR
LES AUTRES****FILIALES ET PARTICIPATIONS**

1_Filiales non reprises en A :

- a) françaises
- b) étrangères

2_Participations non reprises en A :

- a) françaises
- b) étrangères

Au 31 décembre 2008, la société établit des comptes consolidés en intégrant toutes ses SCI et la SAS Immobilière Haffner.

4.2 – Eléments concernant les entreprises liées et participations

	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes et créances représentées
	Liées	avec lesquelles la société à un lien de participation	
Participations	2 162 721		
Créances clients et comptes rattachés	157 597		
Autres créances	22 417 636		
Emprunts et dettes financières	10 807 668		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	154 346		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Produits de participation			
Autres produits financiers	846 509		
Autres Charges financières	455 509		

4.3 – Renseignements globaux sur toutes les filiales et participations

	Filiales		Participations	
	Françaises	Etrangères	Françaises	Etrangères
Valeur comptable des titres détenus				
- brute	2 162 721			
- provision (*)	1 971 485			
- nette	191 236			

(*) Ce montant concerne principalement une provision sur la valeur de notre participation dans notre filiale IMMOBILIERE HAFFNER. La valeur nette des titres détenus correspondant aux capitaux propres dans cette société.

NOTE 5 – Entreprises liées

Une avance de 8 270 000 € rémunéré à 6,21% et classée en compte courant a été consentie par RESTAURA FR, immatriculée B-477 648 059 et sis 1 rue Sédillot 75007 PARIS.

Une avance de 963 667 € rémunéré à 6,21% et classée en compte courant a été consentie par UXMAL CONSTRUMAT SL, immatriculée B-638 912 61 et sis Calle Gran Via, De Les Corts Catalanes, 582, BARCELONE.

NOTE 6 – Rémunération des organes de gestion et de direction

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

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

NOTE 7– Evènements postérieurs à la clôture

Néant.

NOTE 8 – Autres éléments d'informations

8.1 – Litige fiscal

Au cours du 4^{ème} trimestre 2007, notre société a fait l'objet d'un contrôle fiscal. Début 2008, sur les conseils de notre fiscaliste externe, nous avons contesté l'ensemble des redressements qui nous ont été notifiés pour un montant principal de 604 753 €. Les redressements portent principalement sur le rejet de l'application du régime mère-fille sur la période 2004 avant la prise de contrôle par le groupe Restaura. Ces redressements nous apparaissant manifestement infondés et excessifs, aucune provision n'a été enregistrée dans les comptes au 31 décembre 2008.

8.2 – Ventilation du chiffre d'affaires

Libellé	Montant
CA secteur locaux habitation	290 265 €
CA secteur locaux commerciaux	450 820 €
CA autres (*)	345 770 €
TOTAL	1 086 855€

(*) Les prestations de services facturées aux filiales en 2008 s'élèvent à 346 K€, contre 570 K€ en 2007. Les prestations de services groupe sont comptabilisées en 2008 en chiffre d'affaires. Au 31/12/07, elles apparaissaient sur la ligne « Autres produits ».

NOTE 9 – Tableau des flux de trésorerie (en k€)

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (en k€)	
	31/12/2008 — 12 mois
Flux de trésorerie liés à l'activité	
Résultat net	(3 040)
Amortissements et provisions	149
Transferts de charges	0
Elimination des plus ou moins values de cession	0
Marge brute d'autofinancement	(2 891)
Variation du BFR lié à l'activité	3 009
Flux net de trésorerie généré par l'activité	118
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	0
Acquisitions d'immobilisations corporelles	(433)
Cessions d'immobilisations corporelles	0
Acquisitions d'immobilisations financières et prêts	0
Remboursement d'immobilisations financières et prêts	0
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(433)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	
Augmentation de capital net des frais associés (cf point 3.2.1)	0
Dividendes versés aux actionnaires	0
Emprunts	186
Remboursements d'emprunts	0
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	186
Variation de trésorerie nette	(134)
Variation de trésorerie nette	(134)
Trésorerie d'ouverture	
Disponibilités à l'actif	674
Découverts bancaires	0
VMP	0
	674
Trésorerie de clôture	
Disponibilités à l'actif	540
Découverts bancaires	0
VMP	0
	540

6. RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008



KPMG SA
159 Avenue de la Marne
BP 5039
59705 Marcq en Baroeul
France

Patrick Poligone

42, rue du Général Foy
75008 Paris

R-SIIC SCA

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2008
R-SIIC SCA
2 rue Dupont des Loges et 1 rue Sédillot - 75007 Paris
Ce rapport contient 27 pages



Patrick Poligone

KPMG SA
159 Avenue de la Marne
BP 5039
59705 Marcq en Baroeul
France

42, rue du Général Foy
75008 Paris

R-SIIC SCA

Siège social : 2 rue Dupont des Loges et 1 rue Sédillot - 75007 Paris

Capital social : €. 15 003 160

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2008

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 2008 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société R-SIIC SCA, 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 les informations présentées dans la note 1.2 de l'annexe "Continuité d'exploitation" qui expose les raisons pour lesquelles l'application du principe de continuité d'exploitation a été retenu pour l'établissement des comptes.

2 Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de manque de liquidité du marché immobilier et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L823-9 du Code de Commerce, nous portons à votre connaissance nos propres appréciations :

- Les notes 2.6.1 et 2.6.2 de l'annexe exposent les méthodes comptables relatives à la valorisation des immeubles de placement, des terrains et des immobilisations en cours selon la méthode du coût et leurs modalités de dépréciation. Nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et à s'assurer de leur correcte application, à valider la valeur recouvrable des immeubles de placement sur la base d'expertises externes sachant que les valeurs d'expertise retenues peuvent s'écarter sensiblement des prix auxquels seraient réalisés les cessions si une part du portefeuille était cédée à brève échéance.
- Les notes 2.6.13 et 7.5 de l'annexe exposent l'application des règles comptables relatives aux activités abandonnées. Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés 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.

3 Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

A l'exception de l'incidence éventuelle des faits exposés ci-dessus, nous n'avons pas d'autres observations à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Les commissaires aux comptes

Marcq en Baroeul, le 29 avril 2009

Paris, le 29 avril 2009

KPMG SA



Michel Ansart
Associé



Patrick Poligone

GROUPE R SIIC

Comptes consolidés au 31 décembre 2008

Bilan - Actif

		31/12/08	31/12/07
	Référence aux notes annexes	Net (€)	Net (€)
Goodwill		0	0
Immobilisations incorporelles nettes		0	0
Immeubles de placements	6.1.1	36 961 418	60 382 732
Terrains	6.1.1	34 676 770	34 335 633
Autres Immobilisations corporelles	6.1.1	278 263	266 269
Immobilisations en cours	6.1.1	12 787 187	7 235 368
Autres actifs financiers non courants	6.1.1	535 666	825 054
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		85 239 304	103 045 055
Clients et comptes rattachés	6.2.1	142 287	308 277
Autres actifs courants	6.2.1	573 571	1 211 364
Trésorerie et équivalent trésorerie	6.2.2	19 243	466 981
TOTAL ACTIFS COURANTS		735 101	1 986 623
TOTAL ACTIF		85 974 405	105 031 678

Bilan - Passif

	Référence aux notes annexes	31/12/08	31/12/07
		Net (€)	Net (€)
Capital social	6.3	15 013 160	15 013 160
Prime d'émission	6.3	3 764 930	3 764 930
Autres réserves	6.3	-3 326 577	401 959
Résultat exercice	6.3	-3 479 958	-1 676 951
CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE		11 971 555	17 503 098
Intérêts des minoritaires		0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES		11 971 555	17 503 098
Provisions pour risques et charges	6.4.1	56 735	56 735
Passifs financiers non courants	6.4.2.1	71 244 073	85 850 665
PASSIFS NON COURANTS		71 300 808	85 907 400
Passifs financiers courants	6.4.2.1	1 069 504	566 836
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6.4.2.4	1 455 781	861 231
Autres passifs courants	6.4.2.5	176 757	193 113
PASSIFS COURANTS		2 702 042	1 621 179
TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		85 974 405	105 031 678

GROUPE R SIIC

Comptes consolidés au 31 décembre 2008

Compte de résultat

	Référence aux notes annexes	31/12/08 (€)	31/12/07 (€) retraité (*)
Chiffre d'affaires nets	7.1	1 401 089	1 671 052
Produits d'exploitation		17 151	49
Production stockée et autres produits		-	-
Reprises sur amortissements et provisions		1	-
Autres produits		17 150	49
PRODUITS D'EXPLOITATION		1 418 240	1 671 101
Charges d'exploitation	7.2	1 908 590	1 643 931
Achats de marchandises		-	-
Variation des stocks de marchandises		-	-
Autres achats et charges externes		1 697 973	1 496 505
Impôts, taxes et versements assimilés		207 004	97 395
Charges de personnel		-	-
Autres charges		3 613	50 032
Dotations aux amortissements et provisions	6.1.2 / 6.1.3	335 124	286 401
Sur immobilisations		330 263	283 904
Sur actif circulant		4 861	2 497
CHARGES D'EXPLOITATION		2 243 714	1 930 333
RÉSULTAT OPERATIONNEL		825 473	259 232
Produits financiers	7.3	444 934	431 713
Charges financières	7.3	2 062 640	1 772 666
RÉSULTAT FINANCIER		1 617 706	1 340 953
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		2 443 178	1 600 184
Impôt sur les sociétés	7.4	-	-
RÉSULTAT DES ACTIVITES POURSUIVIES	7.5	2 443 178	1 600 184
RÉSULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES	7.5	1 036 782	76 767
RÉSULTAT NET	7.5	3 479 958	1 676 951
Part des minoritaires		-	-
Part du Groupe		3 479 958	1 676 951
RÉSULTAT PAR ACTION DES ACTIVITES POURSUIVIES PART DU GROUPE	12		
- de base		-15,47	-10,13
-dilué		-15,47	-10,13
RÉSULTAT NET PAR ACTION PART DU GROUPE	12		
- de base		-22,04	-10,62
-dilué		-22,04	-10,62

(*) compte de résultat 2007 retraité des activités abandonnées (cf point 7.5)

GROUPE R SIIC

Comptes consolidés au 31 décembre 2008

Tableau de variation de la trésorerie

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE		
	31/12/2008 (K€) 12 mois	31/12/2007 (K€) 12 mois
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net consolidé	(3 480)	(1 677)
Plus value de cession	0	0
Amortissements et provisions	331	284
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et charge d'impôt	(3 149)	(1 393)
Charge d'intérêts sur dettes financières	2 056	1 768
Charges d'impôt (y compris impôts différés)	0	0
Flux de trésorerie avant variation du besoin de fonds de roulement, charge d'intérêt et impôt	(1 093)	375
Impôts payés	0	0
Variation du BFR lié à l'activité	1 528	(336)
Flux affectés aux activités abandonnés	1 961	1 330
Flux net de trésorerie généré par l'activité	2 396	3 042
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	(6 880)	(61 553)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	0	0
Acquisitions d'immobilisations financières et prêts	0	0
Remboursement d'immobilisations financières et prêts	0	0
Incidence des variations de périmètre	0	0
Flux affectés aux activités abandonnés	23 106	(595)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	16 226	(62 138)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Variation prime d'émission suite à l'augmentation de capital N-1	0	(138)
Emprunts	5 552	54 596
Remboursements d'emprunts	(6 341)	0
Dépôt de garantie locataires	(35)	54
Intérêts payés	(1 025)	(705)
Flux affectés aux activités abandonnés	(17 189)	(2 363)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	(19 038)	51 444
Variation de trésorerie nette	(448)	(7 652)
Variation de trésorerie nette		
Trésorerie d'ouverture		
Disponibilités à l'actif	467	8 619
Découverts bancaires	0	0
VMP	0	0
Reclassement Cage especes 2006 en actifs non courants en 2007	0	(509)
	467	8 119
Trésorerie de clôture		
Disponibilités à l'actif	19	467
Découverts bancaires	0	0
VMP	0	0
	19	467

GROUPE R SIIC

Comptes consolidés au 31 décembre 2008

Tableau de variation des capitaux propres

	Capital social	Prime d'émission	Réserves couverture de taux	Résultats accumulés	Capitaux propres - part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Au 31.12.2006	15 013 160	3 903 420		31 287	18 947 867		18 947 867
Instruments dérivés sur couverture de taux d'intérêts			370 672		370 672		370 672
Produits et charges directement comptabilisés en capitaux propres			370 672		370 672		370 672
Résultat 2007				-1 676 951	-1 676 951		-1 676 951
Total des produits et des charges			370 672	-1 676 951	-1 306 279		-1 306 279
Frais sur prime d'émission		-138 490			-138 490		-138 490
Au 31.12.2007	15 013 160	3 764 930	370 672	-1 646 664	17 503 098		17 503 098
Instruments dérivés sur couverture de taux d'intérêts			-2 051 585		-2 051 585		-2 051 585
Produits et charges directement comptabilisés en capitaux propres			-2 051 585		-2 051 585		-2 051 585
Résultat 2008				-3 479 958	-3 479 958		-3 479 958
Total des produits et des charges			-2 051 585	-3 479 958	-5 531 543		-5 531 543
Au 31.12.2008	15 013 160	3 764 930	-1 680 913	-5 125 622	11 971 555		11 971 555

R-SIIC COMPTES CONSOLIDES

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

PERIODE DU 01/01/2008 AU 31/12/2008

SOMMAIRE

NOTE 1 – Evénements significatifs de l'exercice et continuité d'exploitation

NOTE 2 – Principes et méthodes comptables

NOTE 3 – Périmètre de consolidation

NOTE 4 – Information sectorielle

NOTE 5 – Evénements importants survenus depuis le 31 décembre 2008

NOTE 6 – Commentaires chiffrés du bilan

6.1 – Actifs non courants

6.2 - Actifs courants

6.3 – Capital social

6.4 – Passifs

NOTE 7 – Commentaires chiffrés du résultat consolidé

7.1 – Chiffres d'affaires

7.2 – Charges d'exploitation

7.3 – Résultat financier

7.4 – Impôts

7.5 – Résultat des activités abandonnées

7.6 – Instruments financiers inscrits au bilan et compte de résultat

NOTE 8 – Entreprises liées

NOTE 9 – Engagements donnés hors bilan

NOTE 10 – Engagements reçus hors bilan

NOTE 11 – Rémunération des organes de gestion et de direction

NOTE 12 – Résultat par action

1 – Evènements significatifs de l'exercice et continuité d'exploitation

1.1 – Evènements significatifs

Cession le 25 septembre 2008 à la société « TERREIS » des immeubles sis 1 bis, 6 et 7 rue Cité Paradis 75 010 PARIS pour une valeur de 23 500 000 €.

1.2 – Continuité d'exploitation

Dans la période difficile que traverse l'immobilier, R-SIIC considère que la continuité de son exploitation n'est pas susceptible d'être remise en cause.

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

Ensuite, sur le plan opérationnel, la gestion des deux ensembles immobiliers que possède le groupe bénéficiera du résultat d'une politique locative active de l'immeuble « 66 Rivoli », dont les locaux d'habitations sont entièrement loués et dont les baux des locaux commerciaux sont en cours de renouvellement avec une augmentation significative, et aussi du maintien en location des locaux du 144 Rivoli-Roule sur la partie de l'ensemble immobilier ne faisant pas l'objet de travaux de reconstruction.

R-SIIC est en position de faire face à ses obligations.

Sur le plan stratégique, R-SIIC se positionne pour le futur : autant par le déploiement de nouveaux projets que par la continuité du développement de l'opération Rivoli-Roule

Ainsi, à la date de réalisation de ce document, le travail de restructuration du financement de cette opération (*exposé dans partie « 6.4.2.2. Termes et échéancier des remboursements des emprunts auprès des Etablissements de crédit »*) apporte les résultats attendus. En effet, la demande d'amortissement anticipé de 10% du prêt à été écartée par le pool bancaire et les discussions se poursuivent activement afin de définir le financement de la poursuite du projet

2 – Principes et méthodes comptables

Les états financiers sont présentés en Euros.

2.1 – Conformité au référentiel IFRS

En application du règlement de la Commission Européenne n° 1606/2002, les comptes consolidés 2008 ont été établis conformément aux normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards – IFRS), telles qu'approuvées par l'Union Européenne au 31 décembre 2008.

2.2 – Application des normes et interprétations en vigueur au 31 décembre 2008

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2008 et disponibles sur le site http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission.

L'amendement à IAS 39 et IFRS 7 relatif au reclassement d'instruments financiers, d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2008, n'a pas donné lieu à reclassification d'actifs financiers au sein du Groupe.

Les autres normes et interprétations en vigueur dans l'Union Européenne, devenant obligatoires pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2008, n'ont pas donné lieu à application, le Groupe n'étant pas concerné par celles-ci :

- IFRIC 11, Actions propres et transactions intragroupe ;

Les normes et interprétations suivantes, non obligatoires au 1er Janvier 2008 mais adoptées par l'Union Européenne, n'ont pas été anticipées dans les comptes annuels clos au 31 décembre 2008:

- IAS 1 Révisée, Présentation des états financiers
- IFRS 8, Secteurs opérationnels
- IAS 23 Révisée, Coûts d'emprunts
- IFRIC 13, Programme de fidélisation de la clientèle
- IFRIC 14, Plafonnement de l'actif et obligations de financement minimum
- Amendement IFRS 2, Conditions d'acquisition des droits et annulations
- Amendements à IFRS 1 et IAS 27, Coût d'une participation dans une filiale, JV, ou associée
- Améliorations annuelles des IFRS
- Amendements IAS 32 et IAS 1, Instruments financiers remboursable au gré du porteur .

Par ailleurs, les normes et interprétations publiées par l'IASB au 31 décembre 2008, et non en vigueur dans l'Union Européenne à cette date, ne sont pas appliquées :

- IFRS 3 et IAS 27 révisées, Regroupements d'entreprises
- IAS 39, Instruments financiers, éligibilité des instruments couverts
- IFRS 1 Révisée, Première adoption des IFRS
- IFRIC 12, Accords de concessions de services
- IFRIC 15, Contrats de construction immobilière
- IFRIC 16, Couverture d'un investissement net
- IFRIC 17, Distribution d'actifs non monétaires aux actionnaires
- IFRIC 18, Transferts d'actifs par des clients.

2.3 – Date d'arrêté

Toutes les sociétés consolidées clôturent leurs comptes au 31 décembre.

Les comptes consolidés présentés ici couvrent la période du 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2008.

Les états financiers consolidés 2008 ont été établis sous la responsabilité de la gérance qui les a arrêtés par une délibération en date du 24 avril 2009 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

2.4 – Estimations

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

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

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

2.5 – Méthodes de consolidation

Entrent dans le périmètre de consolidation, les sociétés placées sous le contrôle exclusif de R-SIIC 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.

Les sociétés dans lesquelles R-SIIC 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.

2.6 – Méthodes d'évaluation

2.6.1 – Immeubles de placement

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

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

Le groupe a adopté le modèle du coût selon la norme IAS 40 et IAS 16. Selon ce modèle, les immeubles sont enregistrés au coût, intégrant les droits et frais, et font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants.

La proportion des différents composants a été déterminée en prenant comme référence la grille de la fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF).

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

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

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

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

La valeur recouvrable est déterminée en fonction de l'évolution des valeurs vénales issues d'expertises externes, ces expertises s'appuyant sur la méthode dite de revenu ou la méthode dite de comparaison. Elles sont faites par la société TINSA sis 35 avenue des Champs Elysées 75008 PARIS.

Des pertes de valeurs sont constatées sur les actifs dès lors qu'un écart existe entre la valeur recouvrable et la valeur nette comptable.

2.6.2 – Autres immobilisations (Terrains et immobilisations en cours)

Ces postes comprennent le projet de reconstruction réalisé sur le 144 rue de Rivoli et sur le cœur d'îlot (voir point 1), les évictions commerciales et bourgeoises initiées sur ce dernier, ainsi que les coûts d'emprunts y afférent.

2.6.3 – Autres immobilisations corporelles

Le 12 juillet 2007, la société RSIIC a transféré son siège social du 7 rue de la Paix 75002 Paris au 2 rue Dupont des Loges et 1 rue Sédillot 75007 Paris. Dans ce cadre, elle a réalisé des agencements et acquis des matériels informatiques et de bureaux, ainsi que du mobilier.

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

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

2.6.4 – Autres actifs non courants

2.6.4.1 – Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt

Le Groupe a négocié un instrument financier dérivé dans le cadre d'une stratégie de couverture des risques de taux d'intérêts.

Les instruments dérivés sont comptabilisés au bilan pour leur valeur de marché à la date de clôture.

Dans le cadre de la couverture de charge d'intérêt future, la variation de la valeur de la part efficace de l'instrument de couverture est enregistrée dans les capitaux propres.

2.6.4.2 – Gages espèces

L'emprunt pour l'acquisition des immeubles sis 6 rue de Rivoli et 5/7 rue du Temple a pour garantie de ses obligations un gage espèce de 500 000 €, qui fait l'objet d'une indemnité calculée au taux EONIA au jour le jour moins 0,30% pendant la période considérée. Au titre du contrat de financement ce gage espèces est restituable à la société des lors que les baux des locaux commerciaux sont renouvelés. Ce renouvellement doit intervenir dans le cours du 3ème trimestre 2009.

2.6.5 – Créances

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

2.6.6 – Trésorerie et équivalents trésorerie

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

2.6.7 – Provisions pour risques et charges

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

2.6.8 – Passifs financiers

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

2.6.9 – Coûts des emprunts

Conformément au traitement autogère par IAS 23, les coûts d'emprunts qui sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif éligible qui exige une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé ou vendu, sont incorporés dans le coût de cet actif. Seuls les coûts d'emprunts directement attribuables à l'acquisition sont incorporés au coût de l'actif.

Ainsi, les frais financiers liés au projet de reconstruction du 144 rue de Rivoli sont incorporés dans le coût de l'immobilisation.

2.6.10 – Impôts

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

R-SIIC est soumise au taux d'IS de droit commun.

Litige fiscal:

Au cours du 4^{ème} trimestre 2007, notre société a fait l'objet d'un contrôle fiscal. Début 2008, sur les conseils de notre fiscaliste externe, nous avons contesté l'ensemble des redressements qui nous ont été notifiés pour un montant principal de 604 753 €. Les redressements portent sur le rejet de l'application du régime mère-fille sur la période 2004 avant la prise de contrôle par le groupe Restaura. L'administration maintenant sa position, notre société a engagé une procédure contentieuse.

Ces redressements nous apparaissant manifestement infondés et excessifs, aucune provision n'a été enregistrée dans les comptes au 31 décembre 2008.

2.6.11 – Engagements en matière de retraite et assimilés

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

2.6.12 – Produits des activités ordinaires

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

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

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

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

2.6.13 – Actifs (ou groupe d'actifs non courant) détenus en vue de la vente et activités abandonnées

En application d'IFRS 5, les actifs ou groupes d'actifs significatifs destinés à être cédés (autres que les cessions courantes) font l'objet d'une présentation sur une ligne distincte du bilan à l'actif et au passif sans retraitement des périodes antérieures et sont évalués au montant le plus faible entre leur valeur nette comptable et leur juste valeur diminuée des coûts de cession.

Les actifs non courants présentés au bilan comme détenus pour la vente ne sont plus amortis à compter de cette présentation.

Un actif sera classé en « actif destiné à être cédé » seulement si la vente est hautement probable dans un horizon maximum d'un an, si l'actif est disponible en vue d'une vente immédiate dans son état actuel et si un plan de vente de l'actif a été engagé par la direction.

Une activité abandonnée est une composante de l'activité du Groupe qui représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte.

Une activité est considérée comme abandonnée quand les critères de classification comme activité destinée à être cédée ont été satisfaits ou lorsque le Groupe a cédé l'activité. Sur l'ensemble des périodes publiées, les activités cédées sont présentées sur une seule ligne du compte de résultat comprenant leur résultat net après impôt jusqu'à la date de cession et le résultat de cession après impôt.

En l'occurrence, IFRS 5 a été appliquée dans les comptes clos au 31 décembre 2008 suite à la cession des immeubles sis 1 bis, 6 et 7 rue Cité Paradis 75 010 PARIS intervenue le 25 septembre 2008.

3 – Périmètre de consolidation

Forme Juridique	Noms des sociétés consolidées	% intérêt		% contrôle		Méthode	
		N	N-1	N	N-1	N	N-1
SA	R-SIIC			société mère			
SAS	Immobilière Haffner	100%	100%	100%	100%	IG	IG
SCI	Uno bis	100%	100%	100%	100%	IG	IG
SCI	Seis	100%	100%	100%	100%	IG	IG
SCI	Siete	100%	100%	100%	100%	IG	IG
SCI	Rivoli	100%	100%	100%	100%	IG	IG
SCI	Saint Honoré	100%	100%	100%	100%	IG	IG

Informations complémentaires sur les sociétés consolidées :

- la SAS Immobilière Haffner dont le numéro SIRET est 401 260 344 00049.
- la SCI Uno bis Paradis dont le numéro SIRET est 490 484 615 00029.
- la SCI Seis Paradis dont le numéro SIRET est 490 485 497 00021.
- la SCI Siete Paradis dont le numéro SIRET est 490 485 547 00023.
- la SCI Rivoli Roule (propriétaire d'immeubles au 18 janvier 2007) dont le numéro SIRET est 492 996 921 00036.
- la SCI 231 St Honoré dont le numéro SIRET est 492 996 921 00028.

Toutes les sociétés ont le même siège social sis 1 rue Sédillot 75007 PARIS.

4 – Information sectorielle

L'activité du groupe concerne essentiellement l'activité immobilière. De ce fait, l'information sectorielle peut-être confondue avec les états financiers.

5 – Evènements importants survenus depuis le 31 décembre 2008

Restructuration du financement du programme Rivoli-Roule en cours de négociation (cf point 6.4.2.2).

6 – Commentaires chiffrés du bilan

6.1 – Actifs non courants

6.1.1 – Tableau de variations des actifs bruts non courants

Libellé	Valeur brute 31/12/2006	Augmentation (*)	Capitalisation des frais financiers	Diminution	Transfert (**)	Valeur brute 31/12/2007
Terrains	28 979 848 €	13 933 155 €	- €	- €	- €	42 913 003 €
Gros œuvres	5 844 075 €	2 863 835 €	- €	- €	- €	8 707 910 €
Façades, couvertures	1 753 222 €	845 579 €	- €	- €	- €	2 598 801 €
Instal. Gles et Techniques	2 337 629 €	1 405 084 €	- €	- €	35 050 €	3 777 763 €
Agencements	1 753 222 €	1 144 896 €	- €	- €	23 367 €	2 921 485 €
En cours	58 417 €	105 979 €	- €	- €	58 417 €	105 979 €
Immeubles de placements	40 726 413 €	20 298 527 €	- €	- €	- €	61 024 940 €
Terrains	- €	34 335 633 €	- €	- €	- €	34 335 633 €
Terrains	- €	34 335 633 €	- €	- €	- €	34 335 633 €
AAI divers	- €	216 465 €	- €	- €	- €	216 465 €
Matériel bureau et informatique	- €	7 504 €	- €	- €	- €	7 504 €
Mobilier	- €	44 224 €	- €	- €	- €	44 224 €
Autres immobilisations corporelles	- €	268 192 €	- €	- €	- €	268 192 €
En cours	- €	5 477 993 €	- €	- €	- €	5 477 993 €
Coût d'emprunts	- €	- €	1 757 375 €	- €	- €	1 757 375 €
Immobilisations en cours	- €	5 477 993 €	1 757 375 €	- €	- €	7 235 369 €
Capital souscrit non appelé	- €	- €	- €	- €	10 000 €	10 000 €
Gages especes	- €	18 516 €	- €	- €	500 000 €	518 516 €
Instruments dérivés s/ risque de tx d'intérêts (***)	- €	296 538 €	- €	- €	- €	296 538 €
Autres actifs non courant	- €	315 054 €	- €	- €	510 000 €	825 054 €
Total général	40 726 413 €	60 695 399 €	1 757 375 €	40 726 413 €	40 726 413 €	103 689 188 €

Libellé	Valeur brute 31/12/2007	Augmentation	capitalisation des frais financiers	Diminution (**)	Transfert	Valeur brute 31/12/2008
Terrains	42 913 003 €	194 653 €	- €	15 845 717 €	- €	27 261 939 €
Gros œuvres	8 707 910 €	16 698 €	- €	3 904 448 €	- €	4 820 159 €
Façades, couvertures	2 598 801 €	10 764 €	- €	1 163 517 €	- €	1 446 048 €
Instal. Gles et Techniques	3 777 763 €	178 176 €	- €	1 877 994 €	69 827 €	2 147 772 €
Agencements	2 921 485 €	252 667 €	- €	1 621 822 €	46 552 €	1 598 882 €
En cours	105 979 €	271 224 €	- €	10 755 €	90 683 €	275 764 €
Immeubles de placements	61 024 940 €	924 182 €	- €	24 424 253 €	25 696 €	37 550 564 €
Terrains	34 335 633 €	341 138 €	- €	- €	- €	34 676 771 €
Terrains	34 335 633 €	341 138 €	- €	- €	- €	34 676 771 €
AAI divers	216 465 €	30 946 €	- €	- €	- €	247 411 €
Matériel bureau et informatique	7 504 €	- €	- €	1 328 €	- €	6 176 €
Mobilier	44 224 €	6 138 €	- €	- €	- €	50 362 €
Autres immobilisations corporelles	268 192 €	37 084 €	- €	1 328 €	- €	303 948 €
En cours	5 477 993 €	3 280 277 €	- €	- €	25 696 €	8 732 574 €
Coût d'emprunts	1 757 375 €	- €	2 297 241 €	- €	- €	4 054 616 €
Immobilisations en cours	7 235 369 €	3 280 277 €	2 297 241 €	- €	25 696 €	12 787 191 €
Capital souscrit non appelé	10 000 €	- €	- €	10 000 €	- €	- €
Gages especes	518 516 €	17 150 €	- €	- €	- €	535 666 €
Instruments dérivés s/ risque de tx d'intérêts (*)	296 538 €	- €	- €	296 538 €	- €	- €
Autres actifs financiers non courant	825 054 €	17 150 €	- €	- €	- €	535 666 €
Total général	103 689 188 €	4 599 831 €	2 297 241 €	24 425 581 €	0 €	85 854 139 €

(*) Suite à l'acquisition d'un ensemble d'immeubles à usages mixtes (habitations, bureaux et commerces), situé 140 et 144, rue de Rivoli, 5-7-9-11 rue du Roule, 44 et 46 rue de l'Arbre Sec dans le 1^{er} arrondissement de Paris, un emprunt à taux variable a été souscrit. Ce dernier a fait l'objet d'une couverture de risque de taux.

La valeur de marché du contrat de swap transmis par notre banque, s'élève à 1660 914 € au 31/12/08 en notre défaveur, dont 463 208 à moins d'un an.

(**) Suite à la cession des immeubles sis rue Paradis (cf note 1).

Sur la base d'expertises externes faites en date du 15 janvier 2009 par TINSA, Expertises Immobilières sis 35 avenue de Champs Elysées 75008 PARIS :

- le montant de la juste valeur des immeubles de placement, terrains et immobilisations en cours sis rue 66 rue de Rivoli, 3 et 5 Temple 75001 PARIS s'élève à 19 515 861 € au 31/12/08 selon la méthode de capitalisation des revenus potentiels.
- le montant de la juste valeur de ces immeubles de placement, terrains et immobilisations en cours sis 140 et 144, rue de Rivoli, 5-7-9-11 rue du Roule, 44 et 46 rue de l'Arbre Sec 75001 PARIS (opération Rivoli-Roule) s'élève à 74 017 479 € au 31/12/08 selon la méthode par comparaison pour partie à usage d'habitation, pour partie à usage commercial et de la valeur vénale (tenant compte de la valeur locative actuelle).

La valeur d'expertise des terrains et immeuble étant supérieure à la valeur comptable, aucune perte de valeur n'est enregistrée.

On notera que la valeur d'expertise au 15 janvier 2009 en l'état futur de l'opération Rivoli-Roule établie par TINSA ressort à : 125 724 106 €.

6.1.2 - Tableau de variation des amortissements

Libellé	Amort. 31/12/2006	Augmentations Dotations de la période	Reprises de la période	Amort. 31/12/2007
Gros œuvres	24 288 €	106 770 €		131 058 €
Facades et couvertures	14 573 €	64 012 €		78 585 €
Instal. Tech. Gén.	38 861 €	178 214 €		217 075 €
Agencements	38 822 €	176 670 €		215 492 €
Immeubles de placement	116 544 €	525 665 €	- €	642 209 €
AAI divers	- €	1 404 €		1 404 €
Matériel bureau et informatique	- €	132 €		132 €
Mobilier	- €	388 €		388 €
Autres immobilisations corporelles	- €	1 923 €	- €	1 923 €
Total général	116 544 €	527 588 €	- €	644 132 €

Libellé	Amort. 31/12/2007	Augmentations Dotations de la période	Reprises de la période	Amort. 31/12/2008
Gros œuvres	131 058 €	95 985 €	107 997 €	119 046 €
Facades et couvertures	78 585 €	57 382 €	64 539 €	71 428 €
Instal. Tech. Gén.	217 075 €	173 857 €	190 610 €	200 322 €
Agencements	215 492 €	179 577 €	196 717 €	198 352 €
Immeubles de placement	642 209 €	506 801 €	559 863 €	589 147 €
AAI divers	1 404 €	17 650 €		19 053 €
Matériel bureau et informatique	132 €	1 235 €		1 367 €
Mobilier	388 €	4 878 €		5 266 €
Autres immobilisations corporelles	1 923 €	23 763 €	- €	25 686 €
Total général	644 132 €	530 564 €	559 863 €	614 833 €

6.2 – Actifs courants

Libellé	Valeur brute 31/12/2008	Provisions 31/12/2008	Valeur nette 31/12/2008	Valeur brute 31/12/2007	Provisions 31/12/2007	Valeur nette 31/12/2007
Créances locataires	193 103 €	50 815 €	142 287 €	338 199 €	29 922 €	308 277 €
Créances clients	193 103 €	50 815 €	142 287 €	338 199 €	29 922 €	308 277 €
Etat et collectivités	477 883 €	- €	477 883 €	1 024 541 €	- €	1 024 541 €
Alma gestion	- €	- €	- €	13 639 €	- €	13 639 €
Instts dérivés s/ risque de tx intérêts	- €	- €	- €	74 134 €	- €	74 134 €
Avoir a recevoir	36 971 €	- €	36 971 €	- €	- €	- €
Autres créances	48 163 €	- €	48 163 €	2 083 €	- €	2 083 €
Franchise de loyer	10 554 €	- €	10 554 €	96 958 €	- €	96 958 €
Autres actifs courants	573 571 €	- €	573 571 €	1 211 365 €	- €	1 211 365 €
Total	766 672 €	50 815 €	715 858 €	1 549 564 €	29 922 €	1 519 642 €

Balance des retards de paiements des créances clients

	Créances clients non échues	Moins 1 mois	1 à 6 mois	6 à 12 mois	Plus de 12 mois	Total
Retards de paiements	72 533	23 914	36 163	27 776	32 717	193 103

6.2.2 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 31 décembre 2008, le poste Trésorerie et équivalent de trésorerie figurant à l'actif pour un montant de 19 244€ se compose essentiellement d'un compte bancaire positif de 19 201 €.

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

Il est à noter que dans les passifs financiers figure un découvert bancaire pour un montant de 5 574 € (voir point 6.4.2.1).

6.3 – Capital social

Libellés	Capital actions				Capital parts commanditées			Capital en numéraire total	Prime d'émission
	Nombre d'actions	Valeur nominale	capital en numéraire	Primes d'émission	Nombre d'actions	Valeur nominale	capital en numéraire		
Au 31 décembre 2005	82 677	20 €	1 653 540 €		2	5 000 €	10 000 €	1 663 540 €	
AG 29/12/06 - Incorporations de reserves	82 677	95 €	7 854 315 €					7 864 315 €	
AG 29/12/06 - Augmentation de capital	157 928	95 €	15 003 160 €	4 035 711 €				15 013 160 €	4 035 711 €
Frais d'émission 2006				3 903 420 €					3 903 420 €
Complément des frais d'émission 2007				3 764 930 €					3 764 930 €
Au 31 décembre 2008	157 928	95 €	15 003 160 €	3 764 930 €	2	5 000 €	10 000 €	15 013 160 €	3 764 930 €

Information sur la gestion du capital

Pour les besoins de sa gestion, la définition du capital investi ne diffère pas de la définition des capitaux propres comptables du Groupe s'élevant à 15.8 millions d'euros. Les objectifs du groupe lorsqu'il gère ses fonds propres sont, d'une part, de sauvegarder la continuité de l'exploitation et, d'autre part, de s'assurer de la rentabilité de ses programmes immobiliers.

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

6.4 – Passifs

6.4.1 – Provisions pour risques et charges

Libellé	31/12/2007	dotations	reprises	31/12/2008
Provision pour risques (*)	56 735 €			56 735 €
Total	56 735 €	- €	- €	56 735 €

(*) Il s'agit d'un litige opposant la S.A. Franco Belges Participations (devenue S.C.A. R SIIIC), 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.

6.4.2 – Passifs financiers

6.4.2.1-Ventilation courant, non courant et variation des postes

Libellé	31/12/2008		31/12/2007	
	Non courants	Courants	Non courants	Courants
Emprunts auprès des étab. de crédit	51 440 616 €	- €	67 003 066 €	- €
Interets courus s/ emprunt	- €	600 513 €	- €	566 627 €
Comptes courants bancaires	- €	5 574 €	- €	- €
Interets courus bancaires	- €	209 €	- €	209 €
Dépôt de garantie	193 335 €	- €	620 202 €	- €
Comptes courants société mère	- €	- €	17 668 000 €	- €
C/C Ameland investments	900 000 €	- €	- €	- €
C/C Restaura France	15 513 000 €	- €	- €	- €
C/C Uxmal construmat SL	1 451 675 €	- €	- €	- €
Interets sur comptes courants	527 741 €	- €	559 397 €	- €
Instruments dérivés s/risque de tx intérêts	1 217 706 €	463 208 €	- €	- €
Total	71 244 073 €	1 069 504 €	85 850 665 €	566 836 €

Libellé	31/12/2007	Augmentations	Remboursements	reclassement (*)	Amortissements des frais d'émission au TIE (**)	31/12/2008
Emprunts bancaires	67 003 066 €	186 389 €	16 000 000 €	- €	251 162 €	51 440 616 €
Interets courus s/ emprunt aux Ets de crédit	566 627 €	600 513 €	566 627 €	- €	- €	600 513 €
Comptes courants bancaires et intérêts courus	- €	5 574 €	- €	- €	- €	5 574 €
Emprunts auprès des étab. de crédit	67 569 693 €	792 475 €	16 566 627 €	- €	251 162 €	52 046 702 €
Interets courus bancaires	209 €	209 €	209 €	- €	- €	209 €
Dépôt de garantie	620 202 €	- €	426 867 €	- €	- €	193 335 €
Comptes courants société mère	17 668 000 €	4 411 000 €	6 286 000 €	- 15 793 000 €	- €	- €
C/C Ameland investments	- €	955 000 €	55 000 €	- €	- €	900 000 €
C/C Restaura France	- €	- €	- €	15 513 000 €	- €	15 513 000 €
C/C Uxmal construmat SL	- €	- €	- €	1 451 675 €	- €	1 451 675 €
Interets sur comptes courants	559 397 €	1 152 783 €	12 764 €	- 1 171 675 €	- €	527 741 €
Instruments dérivés s/risque de tx intérêts	- €	1 680 914 €	- €	- €	- €	1 680 914 €
Total	86 417 501 €	8 992 382 €	23 347 467 €	0 €	251 162 €	72 313 577 €

Tous les emprunts et les dettes sont souscrits en euros.

(*) Une avance de 16 964 675 € de RESTAURA SL (société mère) a été cédée de la façon suivante :
-à la société RESTAURA France (société sœur) pour 15 513 000 €, le 1^{er} juillet 2008 ;
-à la société UXMAL CONSTRUMAT SL (société sœur) pour 280 000 € et 1 171 675 € d'intérêts portant sur le compte courant RESTAURA SL, le 30 septembre 2008.

Le 1^{er} octobre 2008, la société AMELAND INVESTMENTS a consenti à une filiale de RSIIC (SCI RIVOLI-ROULE) un prêt d'un montant en principal de 2 000 000 € portant intérêts sur la base du taux EURIBOR 12 MOIS plus une marge de 2%.

Cette restructuration des financements intragroupes s'inscrit dans la politique de réorganisation de l'ensemble des financements du Groupe, politique qui vise la simplification de celui-ci.

(**) TIE : Taux d'intérêt effectif

6.4.2.2-Terms et échéancier des remboursements des emprunts auprès des Etablissements de crédit

libellé	nominal	31/12/2008	2009	2010	2011	2012	2013
Calyon	5,065%	13 700 000 €				13 700 000 €	
BBVA	4,228%	38 400 000 €		768 000 €	1 505 280 €	1 445 069 €	34 681 651 €
Intérêt courus sur emprunts		600 513 €	600 513 €				
Encours bancaires courants et intérêts courus		5 783 €	5 783 €				
Emprunts auprès des Ets de Crédit		52 706 296 €	606 296 €	768 000 €	1 505 280 €	15 145 069 €	34 681 651 €
Frais d'émission nets amorti au TIE		659 384 €					
Valeur au bilan des emprunts aux ETS de crédit		52 046 912 €					

libellé	Taux d'intérêt nominal	Valeur au 31/12/2008	2009	2010	2011	2012	2013
IC Ameland Investissements	7,060%	900 000 €	900 000 €				
IC Restaura France	6,210%	15 513 000 €	15 513 000 €				
IC Uxmal Constructions Espagne	6,210%	1 451 675 €	1 451 675 €				
Intérêt courus sur comptes courants		527 741 €	527 741 €				
Valeur au bilan des comptes courants		18 392 416 €	18 392 416 €	- €	- €	- €	- €

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

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

Note sur le financement du programme "Rivoli-Roule"

L'emprunt BBVA correspondant au financement par le pool bancaire du programme « Rivoli Roule » était d'un montant initial de 59 200 000 €. A la clôture 2008, seule l'avance A d'un montant de 38 400 000 € a été utilisée. Le solde de l'emprunt (20 800 000 €) concernait le financement des tranches de travaux et accessoires (tirage suivant les tranches de travaux sous réserve de réalisation de conditions préalables).

- - Le 31 octobre 2008 le contrat est modifié par voie d'avenant afin de tenir compte de l'évolution du projet et de l'évolution du marché immobilier. Les principales dispositions de cet avenant sont, d'une part le report de la date limite de satisfaction aux conditions d'ouverture des tranches B, C et D au 18 janvier 2009 ; d'autre part, l'option de R-SIIC pour le régime SIIC n'est plus considérée comme une condition du financement. En contrepartie, à défaut, la SCI Rivoli Roule s'engage à procéder à un amortissement anticipé de 10% de la tranche A (soit un montant de 3 840 K€) pour le 26 janvier 2009, accepte une révision des conditions financières de l'emprunt - la marge augmentant de 30 points de base - et accepte de verser une commission d'amendement de 25 points de base assise sur le montant du financement, soit 148 000 €.
- - A la même date, le 31 octobre 2008, l'hypothèse de la cession totale ou partielle de l'opération est envisagée, car le pool bancaire, compte tenu de la situation du marché financier et immobilier en France et en Espagne, apparaît réticent à débloquer les tranches B, C et D, quand bien même les conditions d'ouverture seraient remplies.
- - Le 26 janvier 2009, l'avenant est modifié afin de reporter la date d'exigibilité de l'amortissement anticipé de 10% : Sous conditions d'exécution successive, (1) du paiement à bonne date des intérêts, (2) de la signature d'une promesse de vente sur l'opération le 28 février 2009 reportable au 16 mars 2009, (3) de la signature de l'acte définitif au plus tard le 18 juillet 2009, le pool bancaire accepte de reporter au 28 février 2009 puis au 18 juillet 2009 l'exigibilité de l'amortissement anticipé de 10%.
- - A la même date le 26 janvier 2009, compte tenu de la position du pool bancaire évoquée précédemment et de l'impossibilité pour la SCI Rivoli Roule d'obtenir une suspension des

Cependant, la société considère pouvoir obtenir le financement de la poursuite du projet en travaillant actuellement en parallèle sur deux hypothèses : la mise en place d'un partenariat ; la restructuration du financement en place. A la date de réalisation de ce document, le travail de restructuration du financement apporte ses premiers résultats. En effet, l'amortissement anticipé de 10% du prêt n'a pas été appelé et a été abandonné par le pool bancaire. Des discussions se poursuivent activement avec lui afin de redéfinir le financement de la poursuite du projet dont la cession totale ou partielle n'est plus d'actualité"

6.4.2.3–Couverture de taux

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

Pour diminuer l'exposition au risque de variabilité du taux, le groupe a recours à une couverture de taux lui permettant d'échanger le taux variable de cet emprunt en taux fixe à 5,22 %. La juste valeur du swap de taux au 31 décembre 2008 est de 1 681 K€ en défaveur du Groupe.

6.4.2.4– Frais d'emprunt

Les frais d'émission sont de 941 383 €. Le restant à amortir est de 659 384€.

6.4.2.5 – Fournisseurs et autres passifs courants

Libellé	Valeur brute 31/12/2008	Valeur brute 31/12/2007
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 452 659 €	858 109 €
Dettes sur immobilisations	3 122 €	3 122 €
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 455 781 €	861 231 €
Dettes fiscales et sociales	152 263 €	147 438 €
Autres dettes	24 494 €	45 674 €
Autres passifs courants	176 757 €	193 112 €
Total	1 632 538 €	1 054 343 €

7 – Commentaires chiffrés du résultat consolidé

7.1 – Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires figurant au compte de résultat est exclusivement constitué des loyers et de provisions sur charges refacturées. Le montant des charges locatives refacturés aux locataires s'élève à 61 788 €.

7.2 – Charges d'exploitation

	31/12/2008	31/12/2007
Locations	149 492 €	85 650 €
Charges de copropriété (*)	465 569 €	417 400 €
Entretiens et réparations	- €	92 558 €
Rémunération de gérant	237 739 €	203 376 €
Honoraires juridiques et avocats	447 501 €	396 306 €
Honoraires de tenue et contrôle des comptes	217 205 €	216 776 €
Honoraires expertises	41 755 €	20 593 €
Impôts, taxes et versements assimilés	207 004 €	97 396 €
DAP	335 123 €	313 825 €
Jetons de présence	- €	50 000 €
Autres frais	142 326 €	36 454 €
Total	2 243 714 €	1 930 333 €

(*) Le montant des charges locatives refacturés aux locataires s'élève à 51 788 €. Le montant des charges locatives non refacturés s'élève quant à lui à 413 781 €.

7.3 – Résultat financier

Libellé	31/12/2008	31/12/2007
Intérêts sur compte courant sté mère Restaura	533 143 €	319 934 €
Intérêts sur emprunt	1 522 631 €	1 448 889 €
Intérêts bancaires	1 780 €	3 844 €
Intérêts retard Immozel	5 085 €	- €
Charges financières	2 062 640 €	1 772 666 €
Produits sur compte courant	421 405 €	368 186 €
Revenus de VMP	2 027 €	19 232 €
Produits des comptes à terme	4 351 €	37 001 €
Produits de compte courant bancaire	17 150 €	7 284 €
Produits financières	444 934 €	431 713 €
Résultat financier	- 1 617 706 €	- 1 340 953 €

7.4 – Impôts

En l'absence d'impôt passif significatif, par prudence, aucun impôt différé actif n'a été constaté sur les déficits fiscaux au 31 décembre 2008.

Impôts différés (K€)

	31/12/2008	31/12/2007
Impôts différés actifs sur différences temporelles	432	-319
Impôts différés actifs sur déficits fiscaux	1 883	783
Impôts différés actifs maximum	2 315	464
Dont impôts différés comptabilisés	0	0
Dont impôts différés non comptabilisés	2 315	464

Preuve d'impôt :

Résultat net	-3 479 958	-1 676 951
(Charge) / produit d'impôt	0	0
Résultat avant impôt	-3 479 958	-1 676 951
Taux courant d'imposition en France	33,33%	33,33%
Impôt théorique au taux courant Français	1 159 870	558 928
Autres charges non déductibles et produits non taxables	131	30 255
Différences temporaires non reconnues	-60 182	91 167
Non activation de déficits	-1 099 819	-680 349
Autres	0	0
(Charge) / produit d'impôt du Groupe	0	0

7.5 – Résultat des activités abandonnées

Libellé	31/12/2008	31/12/2007
Chiffres d'affaires nets	1 281 411 €	1 832 293 €
Résultat opérationnel	723 361 €	1 005 421 €
Résultat financier	969 825 €	1 082 187 €
Prix cession net des frais	23 500 000 €	- €
Valeur nette des actifs cédés	- 24 290 317 €	- €
Impôts sur les sociétés	- €	- €
Résultat des activités abandonnées	- 1 036 782 €	- 76 767 €

7.6 – Instruments financiers inscrits au bilan et compte de résultat

	Valeur au bilan	Juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Actifs détenus jusqu'à échéance	Prêts et créances	Dettes au coût amorti	Dérivé de couverture de taux
Autres actifs courants et non courants	1 109 237				1 109 237		
Clients et comptes rattachés	142 287				142 287		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	19 243	19 243					
Actifs	1 270 767	19 243	0	0	1 251 524	0	0
Passifs financiers courants et non courants	72 313 577					70 632 663	1 680 914
Fournisseurs	1 455 781					1 455 781	
Autres passifs courants et non courants	176 757					176 757	
Passifs	73 946 115	0	0	0	0	72 265 201	1 680 914

8 – Entreprises liées

Une avance de 8 270 000 € rémunéré aux taux fiscalement déductible et classée en autres dettes a été consentie par RESTAURA FR (société sœur), immatriculée B-477 648 059 et sis 1 rue Sédillot 75007 PARIS.

Une avance de 963 667 € rémunéré aux taux fiscalement déductible et classée en autres dettes a été consentie par UXMAL CONSTRUMAT SL, immatriculée B-638 912 61 et sis Calle Gran Via, De Les Corts Catalanes, 582, BARCELONE.

Une avance de 900 000€ rémunéré aux taux Euribor 12 mois plus 2 point et classée en autres dettes a été consentie par AMELAND INVESTMENTS, immatriculée B-477 647 960 et sis 1 rue Sédillot 75007 PARIS.

Au 31 décembre 2008, la dette totale, y compris l'intérêt à payer, ressort à 17 492 416 €. 845 832 € ont été enregistrés en charges financières au 31 décembre 2008.

Un montant de 143 554€ est classé en fournisseur et est dû à la SARL INMOZEL France, immatriculée B-495 091 373 et sis 1 rue Sédillot 75007 PARIS.

9- Engagements donnés hors bilan

➤ Les engagements donnés à la banque CALYON par la société RSIIIC en garantie de l'emprunt d'un montant de 13 400 000€ consenti pour financer l'acquisition de l'immeuble Rivoli et de son crédit de travaux d'un montant maximal en principal de 300 000 € sont les suivants :

- L'inscription de privilège de prêteur de deniers en premier rang et sans concurrence, à la garantie et la sûreté de la somme en principale de 13 400 000 €, majorée des intérêts, intérêts de retard, frais accessoires évalués à 10%, pour une période expirant le 29 décembre 2013 ;

- L'inscription d'hypothèque conventionnelle en deuxième rang et sans concurrence, jusqu'en date du 29 décembre 2013, de la somme en principale de 300 000 €, augmentée de tous intérêts, commissions, frais et accessoires évalués à 10%. Cette somme correspond au crédit travaux.

- La cession aux banques, qui l'acceptent, aux termes d'actes de cession de créances professionnelles signés ou à signer, des créances qu'il détient ou viendrait à détenir envers ses débiteurs, au titre de tous les revenus en garantie du paiement et remboursement de l'ensemble des obligations garanties et en applications des dispositions des articles L.313-23 et suivants du Code monétaire et financier (la Loi Dailly) ;

- Le nantissement, de premier rang et sans concours, au profit des bénéficiaires, de l'ensemble de ses droits et intérêts, présents ou futurs, existants ou potentiels qu'il détient ou détiendra relativement au solde créditeur disponible à un moment quelconque au crédit du compte fonctionnement, ci après le compte nanti, en garantie du paiement et du remboursement des obligations garanties et ce en application des articles 2355 et suivants du Code Civil ;

- La délégation légale des indemnités d'assurance aux banques, en application des dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances ;

- L'affectation en gage-espèces au profit des banques, en garantie de ses obligations garanties, d'une somme de 500 000 €, qui sera versée sur un compte dans les livres de l'agent, au plus tard le 29 décembre 2006.

➤ Les engagements donnés à la banque BBVA par la SCI RIVOLI ROULE en garantie de l'emprunt d'un montant de 38 400 000€ consenti pour financer l'acquisition des immeubles sis au 140 et 144, rue de Rivoli, 5-7-9-11 rue du Roule, 44 et 46 rue de l'Arbre Sec dans le 1^{er} arrondissement de Paris sont les suivants :

- L'inscription de privilège de prêteur de deniers en premier rang et sans concurrence, à la garantie et la sûreté de la somme en principale de 38 400 000 €, majorée des intérêts, intérêts de retard, frais accessoires évalués à 10%, pour une période expirant le 18 janvier 2013 ;

- L'inscription d'hypothèque conventionnelle en premier rang portant sur les immeubles financés (sous réserve de l'Hypothèque Judiciaire Provisoire, qui vient, à ce jour et temporairement, en 1^{er} rang) et sans concurrence, jusqu'en date du 18 janvier 2013, de la somme en principale de 20 800 000 €, augmentée de tous intérêts, commissions, frais et accessoires évalués à 10% ;

- Une délégation des indemnités visées au contrat et dues à l'emprunteur au titre des Polices d'Assurances souscrites et/ou à souscrire par l'emprunteur, ou tout intervenant à l'opération immobilière ;

Les nantissements au solde de tous les comptes bancaires ouverts au nom de la SCI RIVOLI ROULE, celui-ci devant ouvrir tous ses comptes bancaires de quelque nature qu'ils soient (y compris ceux dans lequel seront crédités les dépôts de garantie des locataires) dans les livres de la BBVA, et y domicilier toutes ses recettes et revenus ;

- Un nantissement de premier rang et sans concours de la totalité des parts sociales de la SCI RIVOLI ROULE qui sont détenues par son associé la société RSIC.

- La cession « Dailly » à titre de garantie (cession de créances professionnelles soumises aux dispositions des articles L.313-23 à L.313-34 du Code monétaire et financier) des loyers, portant sur les Baux à caractère commercial ou professionnel des immeubles financés.

10- Engagements reçus hors bilan

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

11- Rémunération des organes de gestion et de direction

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

La rémunération de la gérance, prise en charge au cours de l'exercice s'est élevée à 466 881 €. Cette rémunération est déterminée conformément aux statuts (commissions sur les opérations d'investissements, pourcentage sur les loyers,...)

12- Résultat par action

Au 31 décembre 2008, la perte nette consolidée s'élève à 3 479 958€.

Le capital en numéraire de RSIC de 15 013 160 € est composé de 157 928 actions de commanditaires de 95 € de valeur nominale soit 15 003 160 € et de 2 parts de commandités de 5 000 € de valeur nominale soit 10 000 € de parts de commandités.

Ainsi, le résultat par action part du Groupe des activités poursuivies, de base et diluée ressort négatif de 15,47 € et le résultat par action part du Groupe, de base et dilué ressort négatif de 22,04 €.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, le présent rapport financier annuel sera mis à la disposition du public, et notamment mis en ligne sur le site Internet de la Société (www.r-siic.com) et déposé simultanément auprès de l'Autorité des marchés financiers.

Contact :

Laurent Bastide

R-SIIC

2, rue Dupont des Loges et 1, rue Sédillot

75007 Paris

Tel. + 33 1 42 44 24 54