

FONCIERE R-PARIS (anciennement 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 SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2009

*(établi conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier
et 222-4 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers)*

SOMMAIRE

Conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier et 222-4 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 semestriel au 30 juin 2009 ;
2. Rapport semestriel d'activité de FONCIERE R-PARIS au 30 juin 2009 établi conformément aux dispositions de l'article 222-6 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers ;
3. Comptes semestriels consolidés de FONCIERE R-PARIS au 30 juin 2009 et annexes ;
4. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes semestriels consolidés de FONCIERE R-PARIS au 30 juin 2009.

**ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER
SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2009**

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes résumés pour le semestre écoulé, sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité figurant en page 4 du présent rapport financier semestriel présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

Le Gérant

La société Restaura France SARL
Représentée par son co-gérant
Javier Gonzalez Dolz

I- COMPTES CONSOLIDES AU TITRE DU PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE OUVERT LE
1^{ER} JANVIER 2009

1. Principes et méthodes comptables

Ces comptes sont établis conformément aux principes et méthodes définis par le référentiel international IFRS : International Financial Reporting Standards, tel qu'approuvé par l'Union Européenne au 30 juin 2009.

2. Méthodes de consolidation

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

Les sociétés dans lesquelles FONCIERE R-PARIS détient directement ou indirectement un pourcentage de contrôle supérieur à 50% sont consolidées par la méthode d'intégration globale.

Lors de la consolidation des comptes, les créances, dettes, engagements et opérations réciproques entre les sociétés intégrées sont éliminés. De même, les produits et charges intra-groupe ont été neutralisés.

3. Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation du Groupe FONCIERE R-PARIS comprend au 30 juin 2009 les sociétés suivantes :

- **FONCIERE R-PARIS**, société consolidante
- **La société Immobiliere 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 30 juin 2009

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

| | |
|---|--------------|
| - des actifs non courants pour | 87 141 828 € |
| contre 106 889 800 € au 30 juin 2008 ; | |
| - dont des immeubles de placements pour | 36 803 950 € |
| contre 60 422 395 € au 30 juin 2008 ; | |
| - dont des terrains pour | 34 676 770 € |
| contre 34 676 771 € au 30 juin 2008 ; | |
| - des actifs courants pour | 669 777 € |
| contre 2 062 642 € au 30 juin 2008. | |

Au passif du bilan figurent notamment :

| | |
|---|--------------|
| - des capitaux propres pour..... | 10 148 642 € |
| contre 16 708 883 € au 30 juin 2008 ; | |
| - des provisions pour risques pour | 56 735 € |
| contre 56 735 € au 30 juin 2008 ; | |
| - des passifs financiers non courants pour..... | 70 346 495 € |
| contre 87 845 824 € au 30 juin 2008 ; | |
| - des passifs courants pour..... | 7 259 734 € |
| contre 4 341 000 € au 30 juin 2008 ; | |

Au 30 juin 2009, le total du bilan consolidé du Groupe FONCIERE R-PARIS s'élevait à 87 811 605 euros contre 108 952 442 euros au 30 juin 2008.

5. Résultat consolidé au 30 juin 2009

Au titre du premier semestre de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2009, les produits d'exploitation s'élèvent à 720 026 euros contre 1 626 375 euros au 30 juin 2008 (compte tenu d'un reclassement de 2 503 euros du résultat exceptionnel) et sont principalement constitués par la production vendue (loyers et provisions pour charges refacturées).

Au titre du premier semestre de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2009, les charges d'exploitation s'élèvent à 937 738 euros contre 1 893 786 euros au 30 juin 2008 et sont notamment constituées par :

| | |
|--|-----------|
| - autres achats et charges externes à hauteur de | 758 223 € |
| contre 1 079 831 € au 30 juin 2008 ; | |
| - impôts, taxes et versements assimilés à hauteur de | 1 189 € |
| contre 57 635 € au 30 juin 2008 ; | |
| - dotations aux amortissements sur immobilisations | 178 325 € |
| contre 756 300 € au 30 juin 2008 ; | |

Au titre du premier semestre de l'exercice ouvert le 1er janvier 2009, le résultat opérationnel ressort donc à (217 711) euros contre (267 412) euros au 30 juin 2008 (compte tenu d'un reclassement de 2 503 € du résultat exceptionnel).

Au titre du premier semestre de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2009, le résultat financier est de (850 626) euros contre (1 346 210) euros au 30 juin 2008.

Compte tenu des éléments ci-dessus, le résultat net du premier semestre de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2009 fait apparaître une perte de (1 109 993) euros contre une perte de (1 613 623) euros au titre du premier semestre de l'exercice précédent.

6. Résultat par action

Au titre du premier semestre de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2009, le résultat par action s'élève à (6,76) euros contre (10,22) euros au titre du premier semestre de l'exercice précédent.

7. Actif net réévalué

Au titre du premier semestre de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2009, l'actif net réévalué s'élève à 13 937 951 euros contre 18 043 535 euros au 31 décembre 2008 ; l'actif net réévalué par action s'élevant à 88,26 euros au 30 juin 2009 contre 114,25 euros au 31 décembre 2008.

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%.

| | 30/06/2009 | 31/12/2008 |
|--|-------------------|-------------------|
| Capitaux Propres Consolidés | 10 148 642 | 11 971 555 |
| Plus value et moins value latente immeubles de placement | 3 789 309 | 6 071 980 |
| ANR | 13 937 951 | 18 043 535 |
| ANR / Action | 88,26 | 114,25 |

II- CHIFFRES D'AFFAIRES DU PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE OUVERT LE 1^{ER} JANVIER 2009

| (en euros) | Exercice social 2009 | Exercice social 2008 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 1 ^{er} semestre | 1 ^{er} semestre |
| CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE | | |
| Dont : | | |
| <i>Activité logement</i> | 447 414,49 | 440 682 |
| <i>Activité tertiaire</i> | 268 952,02 | 1 163 188 |

| | | |
|---|-------------------|------------------|
| <i>Prestations de services</i> | - | - |
| <i>Autre activité</i> | - | - |
| Total du chiffre d'affaires consolidé du premier semestre (montant total hors taxes) | 716 366,51 | 1 603 870 |
| | | |
| CHIFFRE D'AFFAIRES SOCIAL | | |
| Dont : | | |
| <i>Activité logement</i> | 151 546,40 | 144 004 |
| <i>Activité tertiaire</i> | 225 396,26 | 217 549 |
| <i>Prestations de services</i> | - | - |
| <i>Autre activité</i> | - | - |
| Total du chiffre d'affaires social du premier semestre (montant total hors taxes) | 376 942,66 | 361 553 |

Le chiffre d'affaires net consolidé réalisé au cours du premier semestre de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2009 s'élève à 716 366,51 euros contre 1 603 870 euros au cours du premier semestre 2008. Ce chiffre s'explique par le fait que la Société poursuit une stratégie de non remplacement des locataires sur le site d'exécution du programme de travaux neufs du projet Rivoli-Roule. On notera que sur la partie conservée de l'ensemble immobilier, et qui fera l'objet de travaux de réhabilitation, le taux d'occupation est de 92%.

Le taux d'occupation du patrimoine immobilier de FONCIERE R-PARIS se situe à 94% pour l'immeuble 66, rue de Rivoli, et 94% pour l'immeuble 1-3-5 rue du Temple. Le taux d'occupation du patrimoine immobilier de Rivoli Roule se situe à 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.

Par ailleurs, en sus du chiffre d'affaires constitué des revenus locatifs de la Société ou du Groupe, FONCIERE R-PARIS est susceptible de refacturer des quotes-parts de frais de gérance à ses filiales. Ces autres produits, au sens comptable du terme, contribuent à l'équilibre d'exploitation de FONCIERE R-PARIS. L'addition du chiffre d'affaires et de ces autres produits correspond au poste « produits d'exploitation » du compte de résultat.

III- EVENEMENTS SURVENUS AU COURS DU PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE OUVERT LE 1^{ER} JANVIER 2009

Le Groupe FONCIERE R-PARIS 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.

Au cours du premier semestre de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2009, la Société a poursuivi sa stratégie de développement et d'investissement, notamment en continuant le processus de réhabilitation de l'ensemble de ses immeubles.

Ainsi, le Groupe FONCIERE R-PARIS a poursuivi sa politique de valorisation de son patrimoine : (i) pour l'immeuble « 66 Rivoli » : par des travaux dans les appartements vacants en vue de la relocation, par des études de valorisation des parties communes et par la mise en œuvre du processus de renouvellement des baux des locaux commerciaux, (ii) pour l'immeuble de Rivoli-Roule : par la poursuite de l'étude, avec le pool bancaire, des conditions de financement des travaux, et avec différents partenaires de stratégie immobilière, par la poursuite de l'étude de la valorisation du projet (et ce, particulièrement dans le cadre de l'intérêt marqué par le marché pour la commercialisation des surfaces commerciales et des bureaux).

Nous rappelons que le projet de restructuration de l'ensemble immobilier acquis par la SCI Rivoli-Roule 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 (représentant plus de 6 330 m² Shon) et à la réhabilitation des logements. 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. 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, sont achevés.

Il est rappelé que la restructuration du financement de l'ensemble immobilier acquis par la SCI Rivoli Roule a été lancée dans le courant de l'année 2008. Cette restructuration 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 2008 avec le pool bancaire afin de définir le financement de la poursuite du projet susvisé.

Aucun évènement important concernant la Société et/ou ses filiales n'est intervenu au cours du semestre écoulé.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale Mixte (ordinaire et extraordinaire) des associés commanditaires de la société FONCIERE R-PARIS s'est tenue le mardi 30 juin 2009 à 15 heures, au siège social de la Société, sur première convocation, sous la présidence de la société Restaura France SARL, elle-même gérant de la Société. Il est précisé qu'à l'occasion de la tenue de l'Assemblée Générale Mixte susvisée, les associés commanditaires ont notamment décidé de remplacer la dénomination sociale « R-SIIC » de la Société par la nouvelle dénomination sociale suivante : « Foncière R-Paris ». La modification de la dénomination sociale de la Société s'inscrit dans la droite ligne de la décision de la Société de ne pas opter pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées.

IV- EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2009 ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Le semestre qui vient appartient clairement à une période difficile pour l'immobilier. Néanmoins, l'immobilier résidentiel reste un secteur défensif et le marché Parisien reste commandé par une rareté de l'offre tant locative que d'accession à la propriété. D'autre part, les incertitudes grevant la consommation des ménages affectent certainement le secteur de l'immobilier commercial mais renforce l'attractivité à l'égard des enseignes de surfaces bénéficiant d'un emplacement de première qualité. Dans ces conditions, le Groupe FONCIERE R-PARIS pense disposer d'arguments pour passer cette période grâce à la nature, la localisation et la stratégie appliquée à son patrimoine. Enfin, le Groupe maintient une politique d'étude active des opportunités d'acquisition répondant à ces critères de qualité d'emplacement, d'architecture, de diversité et de potentiel de valorisation.

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.

Par ailleurs, la SCI Rivoli-Roule a fait l'objet d'une vérification de comptabilité au cours du premier semestre 2009 qui s'est traduite par une proposition de rectification notifiée à la SCI Rivoli-Roule en août 2009. Cette proposition de rectification est actuellement en cours d'étude par la SCI Rivoli-Roule et porte sur un montant en principal non significatif.

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.

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

1.1 Risques liés à la Société

1.1.1 Risques liés à l'exploitation

Le chiffre d'affaires du Groupe FONCIERE R-PARIS 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 FONCIERE R-PARIS. Ce risque se trouve cependant réduit par le fait qu'aucun locataire (autre que dans le cadre d'un cas d'éviction) (i) ne soit, 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 FONCIERE R-PARIS avec les sociétés du groupe de l'actionnaire majoritaire

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

FONCIERE R-PARIS 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 FONCIERE R-PARIS à hauteur de 53,52% (et de concert avec Fonrestaura Internacional SA à hauteur de 98,52%).

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

- assure les fonctions de direction de FONCIERE R-PARIS, 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 FONCIERE R-PARIS 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 FONCIERE R-PARIS, poursuivent, à ce jour, une activité exclusive d'achat de biens immobiliers en vue de leur revente. FONCIERE R-PARIS est l'unique société au sein du groupe Restaura SL en France à exercer une activité d'investissement immobilier à long terme.

FONCIERE R-PARIS 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 FONCIERE R-PARIS, 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 FONCIERE R-PARIS 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 FONCIERE R-PARIS et d'autres sociétés du groupe Restaura SL consistant en l'acquisition par FONCIERE R-PARIS d'actifs immobiliers à revenu stabilisé ou la cession par FONCIERE R-PARIS 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 FONCIERE R-PARIS) auraient intérêt à vendre au prix le plus haut lorsque FONCIERE R-PARIS, exerçant une activité d'investissement immobilier à long terme, aurait intérêt à acheter au prix le plus bas et, inversement, FONCIERE R-PARIS 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 soient conclues à des conditions de marché.

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

La gestion locative des immeubles détenus par le Groupe FONCIERE R-PARIS est assurée par la société Alma Gestion, filiale indirecte de Restaura SL, actionnaire de FONCIERE R-PARIS 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 FONCIERE R-PARIS 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 une société du groupe Restaura SL au détriment des actifs immobiliers détenus par le Groupe FONCIERE R-PARIS.

Les autres sociétés du groupe Restaura SL, à l'exception des sociétés du Groupe FONCIERE R-PARIS, 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 leur 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 FONCIERE R-PARIS

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

Le Groupe FONCIERE R-PARIS 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 FONCIERE R-PARIS pourrait entraîner une perte de l'expérience du groupe Restaura SL à l'égard du patrimoine immobilier du Groupe FONCIERE R-PARIS 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 FONCIERE R-PARIS prévoient la conversion des parts du ou des commandité(s) en actions de la Société, selon un ratio de conversion déterminé par les statuts. Ce ratio est établi de telle manière qu'il confère au(x) commandité(s) un droit en capital égal à 20% de l'accroissement de l'actif net réévalué de la Société en valeur de reconstitution, entre le 19 juin 2006 et la dernière date de détermination de l'actif net réévalué, diminué ou augmenté, selon le cas, de la variation des capitaux propres sur la même période, 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 FONCIERE R-PARIS 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 FONCIERE R-PARIS, 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 FONCIERE R-PARIS en difficulté dans l'hypothèse où celui-ci ne disposerait pas de la trésorerie disponible ou si le soutien de son principal actionnaire venait à lui faire défaut ou encore si le marché immobilier ne permettait pas un arbitrage favorable des actifs immobiliers du Groupe FONCIERE R-PARIS tant en termes de délais que de prix.

1.1.6 Risque d'assurances et de couverture des risques

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

1.1.7 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 FONCIERE R-PARIS. 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 SL. 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, ni dans les comptes au 30 juin 2009.

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

1.2 Risques liés aux actifs du Groupe FONCIERE R-PARIS

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 FONCIERE R-PARIS. Ainsi, la valorisation des actifs immobiliers par les experts immobiliers pourrait dépasser la valeur de réalisation des actifs dans le cadre d'une cession. Par ailleurs, les évaluations reposent sur un certain nombre d'hypothèses qui pourraient ne pas se vérifier.

1.2.2 Risques environnementaux et liés à la santé

L'activité du Groupe FONCIERE R-PARIS 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 FONCIERE R-PARIS pourrait enregistrer des dépenses supplémentaires.

Le non-respect des lois et règlements relatifs à l'environnement et à la santé publique par le Groupe FONCIERE R-PARIS pourrait engager sa responsabilité, affecter les conditions d'exploitation des immeubles ou conduire le Groupe FONCIERE R-PARIS à engager des dépenses pour s'y conformer, étant précisé que le patrimoine du Groupe FONCIERE R-PARIS 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 FONCIERE R-PARIS ont fait l'objet, à leur date d'acquisition, de l'ensemble des diagnostics (notamment amiante, plomb et termites), conformément à la législation en vigueur à ladite date. Ces diagnostics n'ont révélé aucun fait susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe FONCIERE R-PARIS.

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

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

1.3 Risques liés à l'activité du Groupe FONCIERE R-PARIS

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

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

Des variations de l'environnement économique du Groupe FONCIERE R-PARIS, comme le niveau de la croissance économique, de la consommation des ménages et de l'indice national du coût de la construction sont susceptibles d'affecter, à moyen ou long terme, le niveau d'activité du Groupe FONCIERE R-PARIS, ses revenus locatifs et la valeur de son portefeuille immobilier ainsi que sa politique d'investissement et, par conséquent, ses perspectives de croissance.

Un ralentissement de la conjoncture économique et de la consommation des ménages pourrait entraîner :

- un affaiblissement de la demande locative des actifs immobiliers du Groupe FONCIERE R-PARIS ayant pour conséquence une augmentation du risque de vacance des actifs ;
- une dégradation de la capacité des locataires du Groupe FONCIERE R-PARIS à payer leurs loyers ;

- une baisse de la valeur locative des actifs immobiliers ayant pour conséquence d'affecter la capacité du Groupe FONCIERE R-PARIS 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 FONCIERE R-PARIS seraient indexés pourrait affecter les revenus locatifs du Groupe FONCIERE R-PARIS.

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 FONCIERE R-PARIS, sur le niveau de ses revenus et sur sa politique d'investissement et d'arbitrage.

Pour apprécier ce risque, le Groupe FONCIERE R-PARIS procède au moins deux 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 FONCIERE R-PARIS (dont la valeur d'expertise présente une bonne résistance liée à sa typologie), a cependant pour effet, compte tenu notamment de la réfaction du crédit, d'affecter la politique de développement de FONCIERE R-PARIS, en rendant notamment plus complexe et plus onéreuse la structuration des financements nécessaires au développement des projets actuels et futurs de FONCIERE R-PARIS. Enfin, le contexte économique raréfie la présentation sur le marché d'opérations susceptibles de répondre aux critères de sélection de FONCIERE R-PARIS.

1.3.3 Risques liés à l'environnement concurrentiel

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

Dans le cadre de son activité patrimoniale, le Groupe FONCIERE R-PARIS peut se trouver en concurrence avec d'autres acteurs disposant d'une surface financière plus importante que celle du Groupe FONCIERE R-PARIS. Par ailleurs, la recherche d'actifs immobiliers susceptibles de répondre aux objectifs de développement du Groupe FONCIERE R-PARIS pourrait s'avérer difficile en raison de la rareté de l'offre et d'un environnement restant concurrentiel sur un marché en construction. Ainsi, le Groupe FONCIERE R-PARIS pourrait ne pas être à même de mener à bien toute 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, lors de la présentation sur le marché des opérations en développement, être en mesure d'offrir aux locataires potentiels des actifs immobiliers du Groupe FONCIERE R-PARIS, des actifs qu'ils analyseraient comme répondant mieux à leurs besoins et à des conditions locatives leur apparaissant plus attractives que celles proposées par le Groupe FONCIERE R-PARIS. Compte tenu de la spécificité des locaux actuellement loués par le Groupe FONCIERE R-PARIS ce risque apparaît moindre dans le cadre des renouvellements des baux.

1.4 Risques de taux

Les investissements du Groupe FONCIERE R-PARIS (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 52 665 K€ au 30 juin 2009 contre 52 706 k€ au 31 décembre 2008, soit 60% 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 FONCIERE R-PARIS :

| | JJ à 1 an*** | 1 an à 5 ans | Au-delà**** |
|------------------------------|--------------|--------------|-------------|
| Passifs financiers* | 0 | 52 664 769 | 0 |
| Actifs financiers** | | | - |
| Position nette avant gestion | 22 180 | 52 664 769 | 0 |
| Hors bilan | | | - |
| Position nette après gestion | 22 180 | 52 664 769 | 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 FONCIERE R-PARIS 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.

VI- PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Au cours du premier semestre de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2009, aucune transaction significative autre que celles liées à l'activité courante de la Société n'est intervenue avec les parties liées.

GRUPE FONCIERE R-PARIS (EX R-SIIC)

Comptes consolidés au 30 juin 2009

Etat de la situation financière - Actif

| | Référence aux notes annexes | 30/06/09 | 31/12/08 |
|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | | Net (€) | Net (€) |
| Goodwill | | 0 | 0 |
| Immobilisations incorporelles nettes | | 0 | 0 |
| Immeubles de placements | NOTE 4 | 36 803 950 | 36 961 418 |
| Terrains | NOTE 4 | 34 676 770 | 34 676 770 |
| Autres Immobilisations corporelles | NOTE 4 | 266 118 | 278 263 |
| Immobilisations en cours | NOTE 4 | 14 983 983 | 12 787 187 |
| Autres actifs financiers non courants | NOTE 4 | 411 007 | 535 666 |
| TOTAL ACTIFS NON COURANTS | | 87 141 828 | 85 239 304 |
| Clients et comptes rattachés | | 154 614 | 142 287 |
| Autres actifs courants | | 492 983 | 573 571 |
| Trésorerie et équivalent trésorerie | | 22 180 | 19 243 |
| TOTAL ACTIFS COURANTS | | 669 777 | 735 101 |
| | | | |
| TOTAL ACTIF | | 87 811 605 | 85 974 405 |

GRUPE FONCIERE R-PARIS (EX R-SIIC)

Comptes consolidés au 30 juin 2009

Etat de la situation financière - Passif

| | Référence aux notes annexes | 30/06/09 | 31/12/08 |
|--|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | | Net (€) | Net (€) |
| Capital social | NOTE 6 | 15 013 160 | 15 013 160 |
| Prime d'émission | NOTE 6 | 3 764 930 | 3 764 930 |
| Autres réserves | | -7 519 455 | -3 326 577 |
| Résultat exercice | | -1 109 993 | -3 479 958 |
| CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE | | 10 148 642 | 11 971 555 |
| Intérêts des minoritaires | | 0 | 0 |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES | | 10 148 642 | 11 971 555 |
| Provisions pour risques et charges | | 56 735 | 56 735 |
| Passifs financiers non courants | NOTE 7 | 70 346 495 | 71 244 073 |
| PASSIFS NON COURANTS | | 70 403 230 | 71 300 808 |
| Passifs financiers courants | NOTE 7 | 5 455 022 | 1 069 504 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | | 1 658 043 | 1 455 781 |
| Autres passifs courants | | 146 669 | 176 757 |
| PASSIFS COURANTS | | 7 259 734 | 2 702 042 |
| | | | |
| TOTAL DES PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES | | 87 811 605 | 85 974 405 |

GRUPE FONCIERE R-PARIS (EX R-SIIC)

Comptes consolidés au 30 juin 2009

Compte de resultat

| | Référence aux notes annexes | 30/06/09 (€) | 30/06/08 (€) (*) | 30/06/08 (€) |
|--|-----------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
| Chiffre d'affaires nets | NOTE9 | 716 367 | 670 469 | 1 603 869 |
| Produits d'exploitation | | 3 659 | 20 000 | 22 505 |
| Production stockée et autres produits | | - | - | - |
| Reprises sur amortissements et provisions | | 3 658 | - | - |
| Autres produits | | 1 | 20 000 | 22 505 |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | | 720 026 | 690 469 | 1 626 375 |
| Charges d'exploitation | NOTE9 | 759 413 | 920 476 | 1 137 486 |
| Achats de marchandises | | - | - | - |
| Variation des stocks de marchandises | | - | - | - |
| Autres achats et charges externes | | 758 223 | 877 871 | 1 079 831 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | 1 189 | 42 605 | 57 635 |
| Charges de personnel | | - | - | - |
| Autres charges | | 1 | - | 21 |
| Dotations aux amortissements et provisions | | 178 325 | 605 028 | 756 300 |
| Sur immobilisations | NOTE 5.1.2 | 172 256 | 603 499 | 738 226 |
| Sur actif circulant | | 6 069 | 1 529 | 18 074 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | 937 738 | 1 525 504 | 1 893 786 |
| RESULTAT OPERATIONNEL | | - 217 711 | - 835 034 | - 267 412 |
| Produits financiers | NOTE9 | 189 105 | 221 482 | 222 185 |
| Charges financières | NOTE9 | 1 039 731 | 990 058 | 1 568 396 |
| RESULTAT FINANCIER | | - 850 626 | - 768 576 | - 1 346 210 |
| RESULTAT AVANT IMPOT | | - 1 068 338 | - 1 603 611 | - 1 613 623 |
| Impôt sur les sociétés | NOTE 10 | - | - | - |
| RESULTAT DES ACTIVITES POURSUIVIES | | - 1 068 338 | - 1 603 611 | - 1 613 623 |
| RESULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES | NOTE 11 | - 41 653 | - 10 014 | - |
| RESULTAT NET | | - 1 109 993 | - 1 613 623 | - 1 613 623 |
| Part des minoritaires | | - | - | - |
| Part du Groupe | | - 1 109 993 | - 1 613 623 | - 1 613 623 |
| RESULTAT PAR ACTION DES ACTIVITES POURSUIVIES PART DU GROUPE | | | | |
| - de base | | -6,76 | -10,15 | -10,22 |
| -dilué | | -6,76 | -10,15 | -10,22 |
| RESULTAT NET PAR ACTION PART DU GROUPE | | | | |
| - de base | | -7,03 | -10,22 | -10,22 |
| -dilué | | -7,03 | -10,22 | -10,22 |
| Etat de résultat global | | | | |
| Part efficace de la variation de juste valeur des instruments financiers | | -712 920 | 819 408 | |
| Effet d'impôt sur les autres éléments du résultat global | | - | - | |
| Résultat Net | | - 1 109 993 | - 1 613 623 | |
| Total des produits et charges comptabilisés | | - 1 822 913 | - 794 215 | |

(*) compte de résultat retraité des activités abandonnées (cf NOTE 11)

GROUPE FONCIERE R-PARIS (EX R-SIIC)
Comptes consolidés au 30 juin 2009
Tableau de variation de la trésorerie

| TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 30/06/2009 | 30/06/2008 | 30/06/2008 |
| | (K€) | (K€) | (K€) |
| | 6 mois | 6 mois | 6 mois |
| | | (*) | |
| Résultat net consolidé | (1 110) | (1 614) | (1 614) |
| Plus value de cession | 0 | 0 | 0 |
| Amortissements et provisions | 172 | 603 | 738 |
| Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et charge d'impôt | (938) | (1 011) | (876) |
| Charge d'intérêts sur dettes financières | 1 029 | 994 | 1 568 |
| Charges d'impôt (y compris impôts différés) | 0 | 0 | 0 |
| Flux de trésorerie avant variation du besoin de fonds de roulement, charge d'intérêt et impôt | 91 | (17) | 692 |
| Impôts payés | 0 | 0 | 0 |
| Variation du BFR lié à l'activité | 396 | 752 | 752 |
| Flux affectés aux activités abandonnées | 26 | 709 | |
| Flux net de trésorerie généré par l'activité | 513 | 1 444 | 1 444 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement | | | |
| Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles | (2 158) | (3 722) | (3 952) |
| Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles | 0 | 0 | 0 |
| Acquisitions d'immobilisations financières et prêts | 0 | 0 | 0 |
| Remboursement d'immobilisations financières et prêts | 0 | 0 | 0 |
| Incidence des variations de périmètre | 0 | 0 | 0 |
| Flux affectés aux activités abandonnées | 0 | (230) | |
| Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement | (2 158) | (3 952) | (3 952) |
| Flux de trésorerie liés aux opérations de financement | | | |
| Variation prime d'émission suite à l'augmentation de capital N-1 | 0 | 0 | 0 |
| Emprunts | 2 426 | 2 867 | 2 867 |
| Remboursements d'emprunts | (290) | 0 | 0 |
| Dépôt de garantie locataires | 2 | (13) | 1 |
| Intérêts payés | (96) | (503) | (947) |
| Flux affectés aux activités abandonnées | (394) | (430) | 0 |
| Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement | 1 648 | 1 922 | 1 922 |
| Variation de trésorerie nette | 3 | (586) | (586) |
| Variation de trésorerie nette | 3 | (586) | (586) |
| Trésorerie d'ouverture | | | |
| Disponibilités à l'actif | 19 | 467 | 467 |
| Découverts bancaires | 0 | 0 | 0 |
| VMP | 0 | 0 | 0 |
| | 19 | 467 | 467 |
| Trésorerie de clôture | | | |
| Disponibilités à l'actif | 22 | 169 | 169 |
| Découverts bancaires | 0 | (288) | (288) |
| VMP | 0 | 0 | 0 |
| | 22 | (119) | (119) |

(*) compte de résultat retraité des activités abandonnées (cf NOTE 11)

GROUPE FONCIERE R-PARIS (EX R-SIIC)

Comptes consolidés au 30 juin 2009

Tableau de variation des capitaux propres

GROUPE R SIIC
Variation des capitaux propres consolidé

| (en milliers d'euros sauf la valeur nominale exprimée en euros) | Capital social | | | Primes d'émission | Autres Réserves | Résultat de la période | Capitaux propres |
|---|------------------|----------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------------|-------------------|
| | Nombre d'Actions | Valeur Nominal | Capital Social | | | | |
| Capitaux propres au 1er janvier 2008 | 157 928 | 95 | 15 013 160 | 3 764 930 | 401 959 | 1 676 951 | 17 503 098 |
| Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres | | | | | 819 408 | | 819 408 |
| Résultat | | | | | | 1 613 623 | 1 613 623 |
| Total des produits et charges comptabilisés | | | | | | | - |
| Exercice d'option de souscription d'actions | | | | | | | - |
| Vente (achat) par la société de ses propres actions | | | | | | | - |
| Profits (pertes) réalisés sur ses propres actions | | | | | | | - |
| Affectation du résultat de l'exercice antérieur | | | | | - 1 676 951 | 1 676 951 | - |
| Autres variations | | | | | | | - |
| Au 30 Juin 2008 | 157 928 | 95 | 15 013 160 | 3 764 930 | - 455 584 | - 1 613 623 | 16 708 883 |
| Capitaux propres au 1er janvier 2009 | 157 928 | 95 | 15 013 160 | 3 764 930 | - 3 326 577 | 3 479 958 | 11 971 555 |
| Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres | | | | | - 712 920 | | - 712 920 |
| Résultat | | | | | | 1 109 993 | 1 109 993 |
| Total des produits et charges comptabilisés | | | | | | | - |
| Vente (achat) par la société de ses propres actions | | | | | | | - |
| Affectation du résultat de l'exercice antérieur | | | | | - 3 479 958 | 3 479 958 | - |
| Au 30 Juin 2009 | 157 928 | 95 | 15 013 160 | 3 764 930 | - 7 519 455 | - 1 109 994 | 10 148 641 |

**FONCIERE R-PARIS
(EX R-SIIC)
COMPTES CONSOLIDES**

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

PERIODE DU 01/01/2009 AU 30/06/2009

SOMMAIRE

NOTE 1 – Principes comptables

NOTE 2 – Principaux événements

NOTE 3 – Périmètre de consolidation

NOTE 4 – Secteurs opérationnels

NOTE 5 – Immobilisations

NOTE 6 – Capital social

NOTE 7 – Passifs financiers

NOTE 8 – Instruments financiers

NOTE 9 – Commentaires chiffrés du bilan

NOTE 10 – Impôts

NOTE 11 – Activités abandonnés

NOTE 12 – Instruments financiers inscrits bilan

NOTE 13 – Entreprises liées

NOTE 14 – Engagements donnés hors bilan

NOTE 15 – Engagements reçus hors bilan

GROUPE FONCIERE R-PARIS (EX R-SIIC)
Annexe aux comptes consolidés du 30 juin 2009

NOTE 1 – Principes comptables

Les états financiers sont présentés en Euros.

1.1 – Conformité avec la norme IAS 34

Les états financiers consolidés intermédiaires ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2008.

1.2 – Saisonnalité

L'activité du Groupe, qui consiste à louer et développer son patrimoine immobilier, est par nature non saisonnière. En conséquence, les comptes consolidés semestriels résumés ne sont pas influencés par des charges ou produits saisonniers.

1.3 – Comparabilité

Le Groupe applique IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » lorsque le bien est immédiatement disponible et que la vente est hautement probable. Les actifs, entrés dans le champ d'application d'IFRS 5 au cours du second semestre 2008, sont retraités dans les comptes comparatifs présentés. Aussi, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie intègrent deux colonnes : une colonne « publiée » et une colonne « retraitée ». Les activités concernées font l'objet d'un reclassement sur une ligne distincte « résultat des activités abandonnées » dans le compte de résultat. Dans le tableau des flux de trésorerie, les flux générés par ces actifs sont isolés sur des lignes spécifiques (activité, investissements, financements).

1.4 – Application des normes et interprétations en vigueur au 30 juin 2009

Les méthodes comptables retenues au 30 juin 2009 sont identiques à celles appliquées dans les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008 à l'exception :

- des dispositions directement liées à l'établissement des comptes intermédiaires. A ce titre, la charge d'impôt est calculée à partir d'une estimation d'un taux effectif annuel moyen d'impôt appliqué au résultat comptable avant impôt,
- des évolutions de référentiel exposées dans la note 1-4-1.

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés semestriels sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 30 juin 2009 et disponibles sur le site :

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

1-4-1 Application de nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 30 juin 2009

- IAS 1 révisée, « présentation des états financiers » est applicable de manière obligatoire à, compter du 1^{er} janvier 2009. Cette nouvelle norme a les conséquences suivantes :
 - o Le bilan est renommé « Etat de la situation financière ».
 - o L'intégralité des charges et des produits est présentée au compte de résultat désormais accompagné d'un état de résultat global. Les autres éléments du résultat global correspondent aux variations de capitaux propres hors opérations avec les actionnaires. Elles sont présentées avant et après effets d'impôt. Au 30 juin 2009, les autres éléments de résultat global du Groupe ne concernent que la seule variation de valeur de la part efficace des instruments financiers de couverture.
- IAS 23 Révisée, « Coûts d'emprunt » est applicable de manière obligatoire à, compter du 1^{er} janvier 2009. Cette nouvelle norme est sans incidence pour le Groupe dans la mesure où le Groupe appliquait déjà la méthode optionnelle consistant à capitaliser les intérêts financiers encourus pendant la période de construction et d'acquisition des actifs corporels.
- IFRS 8, « secteurs opérationnels » est applicable de manière obligatoire, à compter du 1^{er} janvier 2009. Le principe de cette norme est d'aligner la présentation de l'information sur celle utilisée par le management.
L'activité du Groupe consiste à développer un patrimoine immobilier essentiellement à usage d'habitation. Pour son reporting, les activités de location de bureaux et commerce étant accessoires à l'activité principale, elles sont considérées comme secondaires et ne sont donc isolées ni dans les reportings internes ni dans les états financiers.
- IFRS 2 Amendée, « paiement fondé sur les actions ». Cette révision de la norme IFRS 2 porte sur les conditions d'acquisition des droits et annulations. Le Groupe n'est pas concerné par cette norme.
- IAS 32 Amendée, « instruments financiers - présentation ». L'amendement est relatif aux instruments remboursables et obligations en cas de liquidation. Le Groupe n'est pas concerné par cet amendement.
- Autres amendements significatifs des normes IFRS dans le cadre des améliorations annuelles des IFRS publiées le 22 mai 2008. Ces amendements sont sans incidence pour le Groupe.
- IFRIC 11, « Actions propres et transactions intragroupes. Le Groupe n'est pas concerné par cette interprétation.
- IFRIC 13, « Programmes de fidélisation de la clientèle ». Compte tenu de son activité, le Groupe n'est pas concerné par cette interprétation.
- IFRIC 14, « Plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies, les exigences de financement minimal et leur interaction ». Le Groupe, n'a aucun plan de régime à prestation définie, et n'est donc pas concerné par cette interprétation.

1-4-2 Normes, amendements de normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire en 2009

- Amendement 2008 IAS 39, « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation. Cet amendement porte sur les reclassements d'actifs financiers.
- IFRS 3 Révisée, « Regroupements d'entreprises ».
- IAS 27 Révisée, « Etats financiers consolidés et individuels ».
- Amendement IFRS 7, « Instruments financiers : information à fournir ».

- Amendements à IFRIC 9 et à IAS 39, « Dérivés incorporés ».
- IFRIC 15, « Accords pour la construction d'un bien immobilier ».
- IFRIC 16, « Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger ».
- IFRIC 17, Distributions d'actifs non monétaires aux actionnaires.
- IFRIC 18, « Transferts d'actifs des clients ».

1.5 – 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 2009 au 30 juin 2009.

Les états financiers consolidés 2009 ont été établis sous la responsabilité de la gérance qui les a arrêtés et seront soumis à l'approbation du conseil de surveillance.

1.6 – Estimations

La préparation des états financiers intermédiaires nécessite de la part de la Direction l'exercice de jugements, consistant notamment à effectuer des estimations. Celles-ci portent essentiellement, compte tenu de l'activité, sur les immeubles de placement, les terrains et immobilisations en cours d'une part, la valorisation des instruments financiers d'autre part.

1.6.1 – Immeubles de placement

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

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

Le groupe a adopté le modèle du coût selon la norme IAS 40 et IAS 16. Selon ce modèle, les immeubles sont enregistrés au coût, intégrant les droits et frais,

Ces immeubles font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants dont la proportion a été déterminée en prenant comme référence la grille de la fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF).

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

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

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

Les immeubles font l'objet d'un test de dépréciation, 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, Elles sont faites par la société TINSA, expert indépendant, sis 35 avenue des Champs Elysées 75008 PARIS.

Ces évaluations sont basées selon deux méthodes :

- la méthode par le rendement (ou capitalisation des revenus) : Elle consiste à capitaliser un revenu annuel (constaté ou potentiel).
- La méthode dite « de comparaison » consistant à prendre en considération les prix de marché actuels pour des produits similaires.

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

Conformément à IAS 40, le Groupe indique par ailleurs la juste valeur des immeubles de placement correspondant à la valeur recouvrable.

1.6.2 – 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. La valeur de ces immobilisations comprend notamment les frais liés aux évictions commerciales et bourgeoises initiées, ainsi que les coûts d'emprunts y afférent.

1.6.3 – Instruments financiers de couverture

Les instruments dérivés utilisés par la groupe dans le cadre de sa gestion du risque de taux d'intérêt sont inscrits au bilan pour leur valeur de marché. Cette valeur est déterminée par les établissements bancaires émetteurs dont le calcul est réalisé à partir d'un modèle :

- intégrant le différentiel de cash flow entre un IRS (« interest rate swap ») fixe et un flottant ;
- actualisant les flux avec une courbe des taux.

Les instruments dérivés utilisés par le Groupe sont éligibles à la comptabilité de couverture. Ainsi, la variation de valeur de la part efficace est comptabilisée en capitaux propres alors que la part non efficace est comptabilisée dans le résultat de la période.

1.7 – Méthodes de consolidation

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

Les créances, dettes, engagements et opérations réciproques entre les sociétés intégrées sont éliminés. De même, les produits et charges intra-groupe sont neutralisés.

NOTE 2 – Evènements significatifs de l'exercice et continuité d'exploitation

2.1 – Evènements du semestre écoulé

Durant les six mois écoulés depuis la clôture de l'exercice 2008, il n'est pas survenu de novations dans les opérations et discussions présentées à la clôture 2008 ni d'évènements nouveaux de nature à avoir une incidence notable sur les comptes semestriels que nous présentons aujourd'hui.

2.2 – Activité

Dans le semestre écoulé le Groupe FONCIERE R-PARIS (EX R-SIIC) a mis en œuvre une politique de gestion attentive des charges courantes et a poursuivi la gestion locative active de l'immeuble « 66 Rivoli », dont les locaux d'habitations sont quasiment entièrement loués (94 %) et dont les baux des locaux commerciaux sont en cours de renouvellement avec une augmentation significative ainsi que de l'immeuble du 144 Rivoli-Roule pour le maintien d'un niveau d'occupation locative élevé (92%) sur la partie de l'ensemble immobilier ne faisant pas l'objet de travaux de reconstruction.

D'autre part le Groupe FONCIERE R-PARIS (EX R-SIIC) a poursuivi sa politique de valorisation de son patrimoine. Pour l'immeuble « 66 Rivoli », tant par des travaux dans les appartements vacants en vue de la relocation que par des études de valorisation des parties communes. Pour l'immeuble de Rivoli-Roule par la poursuite de l'étude avec le pool bancaire des conditions du financement de la poursuite des travaux et par l'étude avec différents partenaires de stratégie immobilière de valorisation du projet.

2.3 - Perspectives

Le semestre qui vient appartient clairement à une période difficile pour l'immobilier. Néanmoins l'immobilier résidentiel reste un secteur défensif et le marché Parisien reste commandé par une rareté de l'offre tant locative que d'accession à la propriété. D'autre part les incertitudes grevant la consommation des ménages affectent certainement le secteur de l'immobilier commercial mais renforce l'attractivité à l'égard des enseignes des surfaces bénéficiant d'un emplacement de première qualité. Dans ces conditions le Groupe FONCIERE R-PARIS (EX R-SIIC) pense disposer d'arguments pour passer cette période grâce à la nature, la localisation et la stratégie appliquée à son patrimoine. Enfin le groupe maintient une politique d'étude active des opportunités d'acquisition répondant à ces critères de qualité d'emplacement, d'architecture, de diversité et de potentiel de valorisation.

2.4 - Risques

Le marché : Dans ce cadre le Groupe FONCIERE R-PARIS (EX R-SIIC) estime bénéficier d'atouts certains pour passer cette période complexe de par la localisation, la typologie et son approche économique de ses projets en cours. Le Groupe pense en voir une bonne illustration dans la résistance des valeurs d'expertises de son patrimoine et s'estime donc raisonnablement peu exposé au risque de marché.

La contrepartie : La nature du patrimoine actuellement mis en location, habitations et commerces (restauration rapide) , sa localisation dans un secteur à forte valeur culturel et touristique , le nombre de locataires et l'ancienneté de leur présence , font que le Groupe FONCIERE R-PARIS (EX R-SIIC) dispose d'une exposition au risque de contrepartie très mesurée.

Le Financement : Le Groupe FONCIERE R-PARIS (EX R-SIIC) est assuré du soutien de son principal actionnaire tant sur la plan de la réflexion stratégique que sur le plan financier. Ainsi FONCIERE R-PARIS (EX R-SIIC) tient en constante surveillance la durée des financements, la permanence des lignes de crédit disponibles et la diversification des ressources. Sans mésestimer les tensions, facteurs de risque de liquidité, auxquels la conjoncture peut soumettre aux relations avec les partenaires

financiers, le groupe FONCIERE R-PARIS (EX R-SIIC) estime être ainsi à même de réaliser les projets en cours et prévoir son développement.

2.5 – Parties Liées

Il n'existe pas d'opération significative avec les principaux actionnaires. Les transactions avec les sociétés du groupe Restaura en France sont limitées aux facturations de la rémunération de la gérance et de prestations de services et financements sont encadrés par des conventions.

2.6 – Rémunération des organes de gestion et de direction

Aucune rémunération et/ou jeton de présence n'a été alloué par la société FONCIERE R-PARIS (EX R-SIIC) aux membres du Conseil de Surveillance au cours du premier semestre de cet exercice.

Une rémunération sera déterminée conformément aux statuts (commissions sur les opérations d'investissements, pourcentage sur les loyers,...) lors de l'assemblée générale d'approbation des comptes.

2.7 – Fiscal

La procédure contentieuse engagée par le Groupe à la suite du contrôle fiscal telle qu'exposée au 31 décembre 2008 est toujours dans l'état. Par ailleurs l'administration a entamé un contrôle de l'opération Rivoli Roule et cette procédure se déroule normalement.

NOTE 3 – Périmètre de consolidation

| Forme Juridique | Noms des sociétés consolidées | % intérêt | | % contrôle | | Méthode | |
|--------------------|----------------------------------|-----------|------|--------------|------|---------|-----|
| | | N | N-1 | N | N-1 | N | N-1 |
| SA | FONCIERE R-PARIS (EX 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.

NOTE 4 – Secteurs opérationnels

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

NOTE 5 – Immobilisations

5.1.1 – Tableau de variations des actifs bruts non courants

| Libellé | Valeur brute 31/12/2008 | Augmentation | capitalisation des frais financiers | Diminution | Transfert | Valeur brute 30/06/2009 |
|--|----------------------------|------------------|---|------------------|-------------|----------------------------|
| Terrains | 27 261 939 € | - € | - € | - € | - € | 27 261 939 € |
| Gros œuvres | 4 820 159 € | - € | - € | - € | - € | 4 820 159 € |
| Façades, couvertures | 1 446 048 € | 2 643 € | - € | - € | 267 903 € | 1 716 594 € |
| Instal. Gles et Techniques | 2 147 772 € | - € | - € | - € | - € | 2 147 772 € |
| Agencements | 1 598 882 € | - € | - € | - € | - € | 1 598 882 € |
| En cours | 275 764 € | - € | - € | - € | - 267 903 € | 7 861 € |
| Immeubles de placements | 37 550 564 € | 2 643 € | - € | - € | - € | 37 553 208 € |
| Terrains | 34 676 771 € | - € | - € | - € | - € | 34 676 771 € |
| Terrains | 34 676 771 € | - € | - € | - € | - € | 34 676 771 € |
| AAI divers | 247 411 € | - € | - € | - € | - € | 247 411 € |
| Matériel bureau et informatique | 6 176 € | - € | - € | - € | - € | 6 176 € |
| Mobilier | 50 361 € | - € | - € | - € | - € | 50 361 € |
| Autres immobilisations corporelles | 303 948 € | - € | - € | - € | - € | 303 948 € |
| En cours | 8 732 574 € | 954 663 € | - € | - € | - € | 9 687 237 € |
| Coût d'emprunts | 4 054 616 € | - € | 1 242 133 € | - € | - € | 5 296 749 € |
| Immobilisations en cours | 12 787 191 € | 954 663 € | 1 242 133 € | - € | - € | 14 983 987 € |
| Capital souscrit non appelé | - € | - € | - € | - € | - € | - € |
| Gages especes | 535 666 € | 1 648 € | - € | 126 307 € | - € | 411 007 € |
| Instruments dérivés s/ risque de tx d'intérêts (*) | - € | - € | - € | - € | - € | - € |
| Autres actifs financiers non courant | 535 666 € | 1 648 € | - € | 126 307 € | - € | 411 007 € |
| Total général | 85 854 139 € | 958 954 € | 1 242 133 € | 126 307 € | - € | 87 928 919 € |

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 2 393 833 € en notre défaveur, dont 1 343 579 à moins d'un an.

Sur la base d'expertises externes faites en date du 17 juin 2009 :

- 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 19 549 198 € au 30/06/09.
- 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 72 599 466 € au 30/06/09.

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 juin 2009 en l'état futur de l'opération Rivoli-Roule ressort à : 117 252 827 €.

5.1.2 - Tableau de variation des amortissements

| Libellé | Amort. 31/12/2008 | Augmentations Dotations de la période | Reprises de la période | Amort. 30/06/2009 |
|---|----------------------|---|---------------------------|----------------------|
| Gros œuvres | 119 046 € | 30 023 € | | 149 069 € |
| Facades et couvertures | 71 428 € | 23 543 € | | 94 970 € |
| Instal. Tech. Gén. | 200 322 € | 53 493 € | | 253 815 € |
| Agencements | 198 352 € | 53 052 € | | 251 404 € |
| Immeubles de placement | 589 147 € | 160 111 € | - € | 749 258 € |
| AAI divers | 19 053 € | 9 035 € | | 28 088 € |
| Matériel bureau et informatique | 1 367 € | 613 € | | 1 979 € |
| Mobilier | 5 266 € | 2 497 € | | 7 763 € |
| Autres immobilisations corporelles | 25 686 € | 12 145 € | - € | 37 831 € |
| Total général | 614 833 € | 172 256 € | - € | 787 089 € |

NOTE 6 – 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 30 juin 2009 | 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. Les objectifs du groupe lorsqu'il gère ses fonds propres sont, d'une part, de sauvegarder la continuité de l'exploitation et, d'autre part, de s'assurer de la rentabilité de ses programmes immobiliers.

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

NOTE 7 – Passifs financiers

7.4.2 – Passifs financiers

7.4.2.1-Ventilation courant, non courant et variation des postes

| Libellé | 30/06/2009 | | 31/12/2008 | |
|---|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | Non courants | Courants | Non courants | Courants |
| Emprunts auprès des étab. de crédit | 51 517 083 € | - € | 51 440 616 € | - € |
| Interets courus s/ emprunt | - € | 564 769 € | - € | 600 513 € |
| Comptes courants bancaires | - € | - € | - € | 5 574 € |
| Interets courus bancaires | - € | - € | - € | 209 € |
| Dépôt de garantie | 195 605 € | - € | 193 335 € | - € |
| C/C société mère Restaura SL | 550 000 € | - € | - € | - € |
| C/C Ameland investments | 1 770 000 € | - € | 900 000 € | - € |
| C/C Restaura France | 16 230 617 € | - € | 15 513 000 € | - € |
| C/C Uxmal construmat SL | 1 451 675 € | - € | 1 451 675 € | - € |
| Interets sur comptes courants | 1 127 936 € | - € | 527 741 € | - € |
| Instruments dérivés s/risque de tx intérêts | 1 343 579 € | 1 050 254 € | 1 217 706 € | 463 208 € |
| Total | 74 186 495 € | 1 615 022 € | 71 244 073 € | 1 069 504 € |

| Libellé | 31/12/2008 | Augmentations | Remboursements | Application du TIE (**) | 30/06/2009 |
|---|---------------------|--------------------|------------------|-------------------------|---------------------|
| Emprunts bancaires | 51 440 616 € | - € | - € | 76 467 € | 51 517 083 € |
| Interets courus s/ emprunt aux Ets de crédit | 600 513 € | 564 769 € | 600 513 € | - € | 564 769 € |
| Comptes courants bancaires et intérêts courus | 5 574 € | - € | 5 574 € | - € | - € |
| Emprunts auprès des étab. de crédit | 52 046 702 € | 564 769 € | 606 087 € | 76 467 € | 52 081 851 € |
| Interets courus bancaires | 209 € | - € | 209 € | - € | - € |
| Dépôt de garantie | 193 335 € | 3 260 € | 990 € | - € | 195 605 € |
| C/C société mère Restaura SL(*) | - € | 550 000 € | - € | - € | 550 000 € |
| C/C Ameland investments (*) | 900 000 € | 1 135 000 € | 265 000 € | - € | 1 770 000 € |
| C/C Restaura France (*) | 15 513 000 € | 742 617 € | 25 000 € | - € | 16 230 617 € |
| C/C Uxmal construmat SL (*) | 1 451 675 € | - € | - € | - € | 1 451 675 € |
| Interets sur comptes courants | 527 741 € | 600 195 € | - € | - € | 1 127 936 € |
| Instruments dérivés s/risque de tx intérêts | 1 680 914 € | 712 919 € | - € | - € | 2 393 833 € |
| Total | 72 313 577 € | 4 308 760 € | 897 286 € | 76 467 € | 75 801 518 € |

Tous les emprunts et les dettes sont souscrits en euros.

(*) Le 14 janvier 2009, la société RESTAURA SL (société mère) a consenti à une filiale de RSIIC (SCI RIVOLI-ROULE) un prêt d'un montant principal de 550 000€ portant intérêts au taux fiscalement déductible.

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%.

Le 16 mars 2009, la société AMELAND INVESTMENTS a consenti à RSIIC 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

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

| Libellé | Taux d'intérêt nominal | Valeur au 30/06/09 | 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 | | 564 769 € | 564 769 € | | | | |
| Concours bancaires courants et intérêts courus | | - € | - € | | | | |
| Emprunts auprès des Ets de Crédit | | 52 664 769 € | 564 769 € | 768 000 € | 1 505 280 € | 15 145 069 € | 34 681 651 € |
| Frais d'émission nets amorti au TIE | | - 582 917 € | | | | | |
| Valeur au bilan des emprunts aux ETS de crédit | | 52 081 852 € | | | | | |
| | | | | | | | |
| Libellé | Taux d'intérêt nominal | Valeur au 30/06/09 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
| C/C Restaura SL | 6,210% | 550 000 € | 550 000 € | | | | |
| C/C Ameland Investissements | 7,06% et 3,866% | 1 770 000 € | 1 770 000 € | | | | |
| C/C Restaura France | 6,210% | 16 230 617 € | 16 230 617 € | | | | |
| C/C Uxmal Constructions Espagne | 6,210% | 1 451 675 € | 1 451 675 € | | | | |
| Intérêt courus sur comptes courants | | 1 127 936 € | 1 127 936 € | | | | |
| Valeur au bilan des comptes courants | | 21 130 228 € | 21 130 228 € | - € | - € | - € | - € |

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"

Afin d'actualiser l'information donnée au 31 décembre 2008, nous pouvons indiquer que le projet se poursuit en parallèle sur deux hypothèses :

- la mise en place d'un partenariat avec des co- investisseurs et avec le pool bancaire,
- et la restructuration du financement en place.

Il apparait clairement que les deux hypothèses ne sont pas exclusives l'une de l'autre.

NOTE 8 -Instruments financiers

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 30 juin 2009 est de 2 394 K€ en défaveur du Groupe.

NOTE 9 – Commentaires chiffrés du résultat consolidé

9.1 – 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 36 719 €.

9.2 – Charges d'exploitation

| Libellé | 30/06/2009 | 31/12/2008 | 30/06/2008 (*) |
|---|------------------|--------------------|--------------------|
| Locations | 70 275 € | 149 492 € | 63 801 € |
| Charges de copropriété (**) | 256 623 € | 465 569 € | 249 534 € |
| Entretiens et réparations | - € | - € | - € |
| Rémunération de gérant | 117 230 € | 237 739 € | 160 932 € |
| Honoraires juridiques et avocats | 245 002 € | 447 501 € | 251 909 € |
| Honoraires de tenue et contrôle des comptes | 21 481 € | 217 205 € | 120 119 € |
| Honoraires expertises | 2 529 € | 41 755 € | 20 777 € |
| Impôts, taxes et versements assimilés | 1 190 € | 207 004 € | 42 605 € |
| DAP | 178 325 € | 335 123 € | 605 028 € |
| Jetons de présence | - € | - € | - € |
| Autres frais | 45 084 € | 142 326 € | 10 800 € |
| Total | 937 739 € | 2 243 714 € | 1 525 504 € |

(*) compte de résultat retraité des activités abandonnées (cf NOTE 11)

(**) Le montant des charges locatives refacturés aux locataires s'élève à 36 719 €. Le montant des charges locatives non refacturés s'élève quant à lui à 219 904 €.

9.3 – Résultat financier

| Libellé | 30/06/2009 | 31/12/2008 | 30/06/2008 (*) |
|-------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| Intérêts sur compte courant | 240 142 € | 533 143 € | 241 690 € |
| Intérêts sur emprunt | 788 262 € | 1 522 631 € | 747 795 € |
| Intérêts bancaires | - € | 1 780 € | 574 € |
| Intérêts retard Inmozel | 11 328 € | 5 085 € | - € |
| Charges financières | 1 039 731 € | 2 062 640 € | 990 058 € |
| Produits sur compte courant | 187 272 € | 421 405 € | 208 670 € |
| Revenus de VMP | - € | 2 027 € | 1 747 € |
| Produits des comptes à terme | 1 812 € | 4 351 € | 1 243 € |
| Produits de compte courant bancaire | 20 € | 17 150 € | 9 822 € |
| Produits financiers | 189 105 € | 444 934 € | 221 482 € |
| Résultat financier | - 850 626 € | - 1 617 706 € | - 768 576 € |

(*) compte de résultat retraité des activités abandonnées (cf NOTE 11)

NOTE 10 – Impôt

En l'absence d'impôt passif significatif, par prudence, aucun impôt différé actif n'a été constaté sur les déficits fiscaux au 30 juin 2009.

Impôts différés (K€)

| | 30/06/2009 | 31/12/2008 |
|--|--------------|--------------|
| Impôts différés actifs sur différences temporelles | 703 | 432 |
| Impôts différés actifs sur déficits fiscaux | 2 218 | 1 883 |
| Impôts différés actifs maximum | 2 922 | 2 315 |
| Dont impôts différés comptabilisés | 0 | 0 |
| Dont impôts différés non comptabilisés | 2 922 | 2 315 |

NOTE 11 – Activités abandonnées

| Libellé | 30/06/2009 | 31/12/2008 | 30/06/2008 (*) |
|---|------------|----------------|----------------|
| Chiffres d'affaires nets | - € | 1 281 411 € | 933 400 € |
| Résultat opérationnel | - 38 682 € | 723 361 € | 567 623 € |
| Résultat financier | - 2 970 € | - 969 825 € | - 577 636 € |
| Prix cession net des frais | - € | 23 500 000 € | - € |
| Valeur nette des actifs cédés | - € | - 24 290 317 € | - € |
| Impôts sur les sociétés | - € | - € | - € |
| Résultat des activités abandonnées | - 41 653 € | - 1 036 782 € | - 10 014 € |

(*) Compte de résultat retraité des activités abandonnées

NOTE 12– Instruments financiers inscrits au bilan

| | 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 | 903 990 | | | | 903 990 | | |
| Clients et comptes rattachés | 154 614 | | | | 154 614 | | |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 22 180 | 22 180 | | | | | |
| Actifs | 1 080 784 | 22 180 | 0 | 0 | 1 058 604 | 0 | 0 |
| Passifs financiers courants et non courants | 75 801 517 | | | | | 73 407 684 | 2 393 833 |
| Fournisseurs | 1 658 043 | | | | | 1 658 043 | |
| Autres passifs courants et non courants | 146 669 | | | | | 146 669 | |
| Passifs | 77 606 229 | 0 | 0 | 0 | 0 | 75 212 396 | 2 393 833 |

NOTE 13 – Entreprises liées

Une avance de 550 000 € rémunéré aux taux fiscalement déductible et classée en autres dettes a été consentie par RESTAURA SL (société mère), immatriculée B-604 645 34 et sis Calle Gran Via, De Les Corts Catalanes, 582, BARCELONE.

Une avance de 16 230 617 € 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 1 451 675 € 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 1 770 000€ 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 30 juin 2009, la dette totale, y compris l'intérêt à payer, ressort à 21 130 228 €. 289 577 € ont été enregistrés en charges financières au 30 juin 2009.

Un montant de 220 777€ est classé en fournisseur et est dû à la SARL INMOZEL France, immatriculée B-495 091 373 et sis 1 rue Sédillot 75007 PARIS.

NOTE 14– Engagements donnés hors bilan

Afin d'actualiser l'information donnée au 31 décembre 2008 nous pouvons indiquer que les engagements donnés hors bilan en garanties des financements présentés dans l'annexe aux comptes annuels, engagements venant en garanties des financements reçus, n'ont connus aucune novation.

NOTE 15– Engagements reçus hors bilan

Afin d'actualiser l'information donnée au 31 décembre 2008 nous pouvons indiquer que les engagements reçus hors bilan présentés dans l'annexe aux comptes annuels, engagements venant en garanties des financements reçus, n'ont connus aucune novation.

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SEMESTRIELS
CONSOLIDES DE FONCIERE R-PARIS AU 30 JUIN 2009**

KPMG SA

159 Avenue de la Marne
BP 5039
59705 Marcq en Baroeul

Poligone Audit SARL

28 rue de Saint Petersburg - 75008 Paris

Foncière R-Paris SCA

Rapport des commissaires aux comptes
sur l'information semestrielle 2009

Période du 1er janvier 2009 au 30 juin 2009
Foncière R-Paris SCA
2 rue Dupont des Loges et 1 rue Sédillot – 75007 Paris

KPMG SA

159 Avenue de la Marne
BP 5039
59705 Marcq en Baroeul

Poligone Audit SARL

28 rue de Saint-Petersbourg - 75008 Paris

Foncière R-Paris 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 l'information financière semestrielle 2009

Période du 1er janvier 2009 au 30 juin 2009

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Foncière R-Paris SCA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2009 au 30 juin 2009, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité de votre gérant dans un contexte de manque de liquidité du marché immobilier caractérisé par une difficulté certaine à appréhender les perspectives d'avenir qui prévalait déjà à la clôture de l'exercice au 31 décembre 2008. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I – Conclusion sur les comptes

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

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

KPMG SA

Poligone Audit SARL

Foncière R-Paris SCA

*Rapport des commissaires aux comptes
sur l'information financière semestrielle
2009*

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2 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 semestriels.

II – Vérification spécifique

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

Marcq en Baroeul, le 26 août 2009

Paris, le 26 août 2009

KPMG Entreprises,
Department de KPMG S.A.

Poligone Audit SARL

Michel Ansart
Associé

Catherine Poligone

Contact :

Laurent Bastide
FONCIERE R-PARIS
2 rue Dupont des Loges et 1 rue Sédillot
75007 Paris
Tel. + 33 1 44 55 08 36