

OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT

Visant les actions, les obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA) et les bons de souscription d'actions (BSA) de la société FONCIÈRE PARIS FRANCE

Initiée par la société P.H.R.V.

Présentée et garantie par



INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES, NOTAMMENT JURIDIQUES, FINANCIERES ET COMPTABLES DE PARIS HOTELS ROISSY VAUGIRARD (P.H.R.V.)



Le présent document relatif aux autres informations de P.H.R.V a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») le 14 décembre 2011, conformément à l'article 231-28 du Règlement général de l'AMF et de l'Instruction de l'AMF n°2006-07 en date du 25 juillet 2006. Le présent document a été établi sous la responsabilité de la société P.H.R.V.

Le présent document complète la note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers le 13 décembre 2011 sous le numéro 11-572, en application d'une décision de conformité en date du 13 décembre 2011 (la « **Note d'Information** ») relative à l'offre publique d'achat initiée par P.H.R.V. sur Foncière Paris France.

Le présent document est disponible sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org) et peut être obtenu sans frais sur simple demande auprès de :

- P.H.R.V : 41/43 rue Saint Dominique, 75007 Paris
- Natixis : BFI/ECM, 47 quai d'Austerlitz, 75013 Paris

SOMMAIRE

1 **Présentation de l'Offre**

1.1 Rappel des principales caractéristiques de l'Offre

1.2 Financement de l'Offre

1.3 Coût de l'Offre

2 **Présentation de l'Initiateur : P.H.R.V.**

2.1 Informations générales concernant l'Initiateur

2.2 Présentation des activités de l'Initiateur

2.3 Informations financières concernant l'Initiateur: comptes sociaux au 31 décembre 2010

2.4 Attestation de la personne responsable de l'information relative à l'Initiateur

1 PRESENTATION DE L'OFFRE

Le présent document a été établi conformément aux dispositions de l'article 231-28 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (AMF), dans le cadre de l'offre modifiée déposée par Natixis le 29 novembre 2011 pour le compte de la société P.H.R.V., société anonyme de droit français au capital de 32.250.315 euros, dont le siège social est situé 41/43 rue Saint Dominique, 75007 Paris, France (l'« **Initiateur** »).

1.1 Rappel des principales caractéristiques de l'Offre

En application du Titre III du Livre II et plus particulièrement des articles 232-1 et suivants du Règlement général de l'AMF, l'Initiateur a offert irrévocablement :

- (i) aux actionnaires de la société Foncière Paris France, société anonyme de droit français au capital de 86.997.900 euros divisé en 1.739.958 actions de 50 euros de valeur nominale chacune, dont le siège social est situé au 52 rue de la Bienfaisance, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 414 877 118 (« **Foncière Paris France** » ou la « **Société** ») et dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment B du marché réglementé de NYSE Euronext à Paris sous le code ISIN FR0010304329 ;
- (ii) aux porteurs des Obligations Subordonnées Remboursables en Actions émises respectivement en 2006 (les « **OSRA 2006** ») et en 2010 (les « **OSRA 2010** ») ; et
- (iii) aux porteurs de Bons de Souscription d'Actions émis respectivement en 2005 (les « **BSA 2005** ») et en 2010 (les « **BSA 2010** », et ensemble avec les actions, les OSRA 2006, les OSRA 2010 et les BSA 2005, les « **Titres** »)

dans les conditions décrites ci-après (l'« **Offre** ») d'acquérir

- i. La totalité des actions existantes de la Société autres que celles détenues par l'Initiateur et par Cofitem-Cofimur (ensemble, avec l'Initiateur, le « **Concert** ») au 7 octobre 2011 ou à émettre à raison de l'exercice des OSRA 2006, des OSRA 2010 autres que celles détenues par le Groupe Covéa et par le Concert, des BSA 2005 et des BSA 2010 autres que ceux détenus par le Concert, soit à la connaissance de l'Initiateur un nombre maximum de 2.919.818 actions au 7 octobre 2011, date du dépôt de l'Offre ; au prix de 110 euros par action ;
- ii. la totalité des OSRA 2006 émises par la Société, soit à la connaissance de l'Initiateur un nombre maximum de 460.525 OSRA 2006 ; au prix de 119 euros par OSRA 2006* ;
- iii. la totalité des OSRA 2010 émises par la Société autres que celles détenues par le Groupe Covéa et par le Concert, soit à la connaissance de l'Initiateur un nombre maximum de 590.907 OSRA 2010 ; au prix de 114 euros par OSRA 2010* ;
- iv. la totalité des BSA 2005, soit à la connaissance de l'Initiateur un nombre maximum de 400.000 BSA 2005 au prix de 24 euros par BSA 2005* ; et
- v. la totalité des BSA 2010 autres que ceux détenus par le Concert, soit à la connaissance de l'Initiateur un nombre maximum de 1.524.352 BSA 2010 au prix de 1,10 euro par BSA 2010*.

Cofitem-Cofimur, qui s'est déclarée de concert avec P.H.R.V le 4 avril 2011 et, qui détient 322.270 actions, 90.909 OSRA 2010 et 214.770 BSA 2010, a indiqué, dans le cadre d'un engagement irrévocable en date du 4 octobre 2011, qu'elle s'engageait à ne pas apporter à l'Offre les actions, les OSRA 2010 et les BSA 2010 qu'elle détient et les a placés sous séquestre auprès des établissements dépositaires et de la Société.

Il est également précisé que le Groupe Covéa qui détient 227.272 OSRA 2010 a indiqué, dans le cadre d'engagements irrévocables en date des 29 septembre 2011 et 30 septembre 2011 qu'il s'engageait à ne pas apporter à l'Offre les OSRA 2010 de la Société qu'il détient, et les a placées sous séquestre auprès de la Société.

* dans l'hypothèse où ces instruments n'auraient pas été exercés en actions comme indiqué au i

L'Offre, qui est réalisée selon la procédure normale conformément aux dispositions des articles 231-1 et suivants du Règlement général de l'AMF.

1.2 Financement de l'Offre

L'Offre sera financée, d'une part, par la trésorerie de l'Initiateur à hauteur de 20 millions d'euros et, d'autre part, à l'issue de l'Offre, par des engagements de rachats de titres à hauteur de 145 millions d'euros (le Groupe Covéa pour 95 millions d'euros, Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements pour 40 millions d'euros et Le Conservateur pour 10 millions d'euros) et pour le complément par recours à un crédit bancaire.

1.3 Coût de l'Offre

Les coûts relatifs à l'acquisition des Titres (à l'exclusion du prix payé pour l'acquisition des Titres eux-mêmes), les honoraires et autres frais de conseils externes financiers, juridiques et comptables ainsi que de tous autres experts et autres consultants sont estimés à environ 2,4 millions d'euros (hors taxes).

Dans l'hypothèse où 100% des Titres visés par l'Offre (hors engagements de non-apport) seraient apportés à l'Offre, que la totalité des OSRA et des BSA seraient exercés et que les actions sous-jacentes seraient apportées à l'Offre, le montant total de la contrepartie en numéraire devant être payée par l'Initiateur aux porteurs des Titres les ayant apportés à l'Offre (hors commissions et frais annexes) s'élèverait à 317,8 millions d'euros.

2 PRESENTATION DE L'INITIATEUR

2.1 Informations générales concernant l'Initiateur

Dénomination sociale

P.H.R.V - Paris Hôtels Roissy Vaugirard

Siège social

41/43, rue Saint Dominique 75007 Paris France.

Forme et nationalité

P.H.R.V est une société anonyme de droit français au capital de 32.250.315 euros .

Registre du commerce

L'Initiateur est immatriculé au registre de commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 394 386 635.

Durée et date d'immatriculation

L'Initiateur a été créé et immatriculé le 22 mars 1994.

L'Initiateur a une durée de quatre-vingt-dix-huit années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Objet social résumé

L'Initiateur a pour objet

- l'acquisition, l'exploitation et la gestion d'hôtels situés notamment à Paris et dans sa région
- toutes les opérations permises par les dispositions législatives et réglementaires

Exercice social

Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Forme du capital

Les actions sont nominatives. Il est ouvert des comptes au nom de chaque actionnaire sur lesquels sont inscrites les actions détenues par chacun d'eux.

Titres donnant accès au capital

Il n'existe pas de titres donnant accès au capital.

Répartition du capital

La société P.H.R.V est détenue par deux groupes d'assurances de premier plan (Allianz et Covéa) ainsi que par Cofitem-Cofimur. Son capital est composé de 2 150 021 actions de 15 € de nominal soit 32 250 315 € au 31 décembre 2010.

Actionnaires	Capital social
Groupe Allianz	31,40 %
Groupe Covéa	31,40 %
Cofitem-Cofimur	31,14 %
Divers	6,06 %

Pacte d'actionnaires

Néant.

Transmission des actions

La cession des actions s'effectue sur présentation d'un ordre de mouvement du titulaire du compte ou de son représentant, et est constatée par l'inscription sur le registre des mouvements de l'Initiateur.

Droits attachés aux actions

Chaque action donne droit à une part dans l'actif social, proportionnelle au nombre d'actions émises.

Elle donne droit en outre à une part dans les bénéfices telle qu'elle est fixée au paragraphe Assemblées Générales ci-dessous.

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de l'Initiateur et aux décisions des Assemblées Générales.

Les souscripteurs et cessionnaires successifs sont tenus solidairement du montant non libéré de l'action.

Toutefois, l'actionnaire qui a cédé son titre cesse deux ans après la cession d'être responsable des versements non encore appelés.

Les représentants ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent, sous aucun prétexte, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de l'Initiateur, ni en demander le partage ou la licitation.

Ils sont tenus de s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Assemblées Générales

Une fois par an, les actionnaires se réunissent en Assemblée Générale Ordinaire en un lieu désigné par le Conseil d'Administration pour examiner les comptes de l'exercice écoulé. En dehors de cette réunion annuelle, l'Assemblée Générale, quels qu'en soient la nature et l'objet, peut être convoquée par le Conseil d'Administration

ou les Commissaires aux Comptes dans les conditions prévues par la loi. Le droit de participer aux Assemblées est subordonné à l'inscription de l'actionnaire sur les registres de l'Initiateur au moins cinq jours francs avant la date de réunion de l'Assemblée.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'Administration, ou, en son absence, par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.

Les scrutateurs sont choisis et remplissent leurs fonctions conformément aux dispositions légales.

Le bureau désigne le secrétaire, lequel peut être choisi en dehors des actionnaires.

Il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Les copies ou extraits des procès-verbaux de l'Assemblée sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'Administration, par un administrateur exerçant les fonctions de Directeur Général ou par le secrétaire de l'Assemblée.

Les Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires, statuant dans les conditions de quorum et de majorité prescrites par les dispositions qui les régissent respectivement, exercent les pouvoirs qui leur sont attribués par la loi.

Paiement des dividendes

Le paiement des dividendes a lieu annuellement, à l'époque fixée par l'Assemblée Générale ou par le Conseil d'Administration, au plus tard six mois après la clôture de l'exercice. Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale ordinaire pourra proposer le paiement du dividende en actions et en fixera les modalités pratiques. Tous les pouvoirs sont conférés au Conseil d'Administration pour l'exécution de cet article.

L'Assemblée générale extraordinaire est seule compétente pour toutes modifications statutaires. Toutes autres décisions peuvent être prises par l'Assemblée ordinaire.

Commissaire aux comptes

Sont désignés comme :

- Commissaires aux comptes titulaires :
 - Cabinet SEREG 140, rue du Faubourg Saint Honoré 750008 PARIS, représenté par M. Jean-Marie TOUZET

Composition du Conseil d'administration

François THOMAZEAU	Président
Luc GUINEFORT	Administrateur
Sophie BEUVADEN	Administrateur
COFITEM-COFIMUR	Administrateur, représentée par Alain LE VÉEL
Michel DUFIEF	Censeur

Direction Générale de P.H.R.V.

Alain LE VÉEL	Directeur Général
---------------	-------------------

Arnaud POMEL	Directeur Général Délégué
Olivier RICHE	Directeur Général Délégué
Guy de SOUCY	Directeur Général Délégué

2.2 Présentation des activités de l'Initiateur

PHRV est spécialisée dans trois domaines d'activités :

Activité foncière :

PHRV détient 26,75 % du capital de la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris (SIIC) qui dispose d'un patrimoine d'environ 59 000 m² dans les plus prestigieux quartiers de la rive gauche.

Cette participation a généré un dividende de 0,33 € par action au titre de l'exercice 2010, contre 0,13 € pour les exercices précédents. Les revenus de la Foncière sont ressortis en nette augmentation pour l'exercice 2010 du fait des mises en location intervenues en début d'exercice et du développement de l'activité hôtelière (ouverture de l'Holiday Inn Paris Notre-Dame (107 chambres) et rénovation des chambres de l'Holiday Inn Paris Saint-Germain-des-Prés (134 chambres)).

Par ailleurs, PHRV a perçu sa quote-part (35 %) du résultat de la SCI Saints-Pères Fleury propriétaire de l'immeuble du 26-28, rue des Saints-Pères (Paris 7^{ème}) d'environ 10 000 m², entièrement loué à « Sciences Po » depuis 2009.

Activité de portefeuille :

Au 31 décembre 2010, PHRV détenait pour environ 85 M€ de participations (TIAP) dans des sociétés immobilières cotées, hors Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris (SIIC). Les dividendes reçus de ces participations au cours de l'exercice se sont élevés à 5,1 M€, offrant un rendement de 6 %.

Début 2011, PHRV a pris une participation de 5,9 % dans le capital de la Foncière Paris France. Cette opération réalisée dividende attaché, sur la base d'un rendement de 5,5 %, sera contributive aux revenus et aux résultats de l'Initiateur dès cet exercice. Elle a fait l'objet d'une déclaration d'action de concert avec Cofitem-Cofimur qui a porté sa participation à 18,5 % du capital de Foncière Paris France.

Par suite d'acquisitions hors marché d'actions Foncière Paris France, en dates respectivement du 30 novembre 2011 et du 1^{er} décembre 2011, PHRV a porté sa participation au capital de Foncière Paris France à 11,02%, représentant autant de droits de vote. A l'issue de ces acquisitions, PHRV a par ailleurs déclaré détenir de concert avec Cofitem-Cofimur, 29,57% du capital et des droits de vote de Foncière Paris France

Activité hôtelière :

Par ailleurs, PHRV exploite de longue date deux hôtels, l'hôtel Radisson BLU de l'aéroport de Roissy et l'hôtel Holiday Inn de Paris-Versailles-Bougival. Ces hôtels quatre étoiles représentent un patrimoine de 459 chambres.

CHIFFRES CLES

En K€	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Fonds propres	165 104	170 912	181 946	180 612	177 902
Dont résultat net	2 792	46	10 046	17 355	115 854*
Fonds propres par action	76,8 €	79,5 €	84,6 €	84,0 €	48,2 €

* Résultat exceptionnel lié à la cession de la participation dans SIIC de Paris.

Résultat net par action	1,30 €	0,02 €	4,55 €	7,86 €	48,23 €
-------------------------	--------	--------	--------	--------	---------

L'Initiateur verse depuis 2008 un dividende de 4 € par action, représentant un rendement de 26,7 % sur le nominal de l'action créée à 15 €.

2.3 Informations financières : comptes sociaux au 31 décembre 2010

Bilan social au 31 décembre 2010

	<i>En milliers d'euros</i>		
ACTIF	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
ACTIF IMMOBILISE	252 391	245 295	239 489
Immobilisations incorporelles	-	-	-
Immobilisations corporelles	103	78	73
Immobilisations financières	252 287	245 217	239 416
Titres participations	114 396	114 396	107 020
Autres titres immobilisés	200	200	200
TIAP	84 828	79 993	92 068
Prêts	52 864	50 628	40 128
ACTIF CIRCULANT	10 868	16 905	19 867
Créances	651	671	1 545
Autres créances	651	671	1 545
Valeurs mobilières de placement	7 624	14 879	17 326
Actions propres	16	380	1 302
Autres titres	3 627	3 895	2 901
DAT	3 981	10 604	13 123
Disponibilités	965	681	987
Charges constatées d'avance	1 629	674	9
TOTAL GENERAL	263 259	262 200	259 356

<i>En milliers d'euros</i>			
PASSIF	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
CAPITAUX PROPRES	165 104	170 911	181 946
Capital	32 250	32 250	33 120
Primes d'émission	42	42	42
Réserves	9 847	9 847	9 847
Réserve légale	4 071	4 071	4 071
Autres réserves	5 776	5 776	5 776
Report à nouveau	120 172	128 726	128 891
Résultat	2 792	46	10 046
Provisions pour risques et charges	4 516	5 038	5 731
Dettes et Comptes de régularisation	93 639	86 251	71 679
Emprunts et dettes financières	93 120	85 751	71 209
Dettes fiscales et sociales	254	264	245
Autres dettes	264	236	224
TOTAL GENERAL	263 259	262 200	259 356

Compte de résultat social au 31 décembre 2010
En milliers d'euros

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
PRODUITS D'EXPLOITATION	1 055	1 079	880
Reprises de provisions	428	734	868
Autres produits	626	344	13
CHARGES D'EXPLOITATION	2 241	1 654	1 996
Autres charges externes	349	341	575
Impôts, taxes et versements assimilés	103	134	83
Charges du personnel	1 288	907	857
Dotations aux amortissements	45	50	50
Dotations aux provisions diverses	255	22	231
Autres charges	200	200	200
PRODUITS FINANCIERS	8 428	7 252	15 359
Revenus des titres à revenu variable	5 951	4 912	6 981
Gains nets s/ actifs financiers immobilisés	-	267	2 122
Produits nets cessions VMP	27	-	288
Produits des autres valeurs et créances de l'actif	330	527	521
Reprise de provisions pour dépréciations d'éléments d'actif	2 120	1 546	5 447
CHARGES FINANCIERES	4 387	6 814	10 601
Intérêts et charges assimilés	2 418	1 850	1 870
Intérêts et charges sur instruments financiers (Caps)	-	-	-
Dotations aux provisions	1 584	4 964	8 731
Charges nettes s/ actifs financiers immobilisés	385	-	-
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT	2 855	-137	3 642
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1	255	6 491
CHARGES EXCEPTIONNELLES	5	27	41
PARTICIPATION SALARIES	58	45	46
RESULTAT AVANT IMPÔT	2 792	46	10 046
IMPÔT SUR LES SOCIETES	-	-	-
RESULTAT APRES IMPÔT	2 792	46	10 046

Résultats financiers des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	2006	2007	2008	2009	En euros 2010
1/ SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
a) Capital social	36 025 215	33 119 565	33 119 565	32 250 315	32 250 315
b) Nombre d'actions émises	2 401 681	2 207 971	2 207 971	2 150 021	2 150 021
2/ RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES					
a) Chiffres d'affaires hors taxes (y compris les produits financiers)	597 673	1 250 013	533 785	871 327	983 452
b) Bénéfices avant impôts, amortissements et provisions	140 656 838	23 739 283	12 743 832	2 530 369	2 128 142
c) Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	115 854 442	17 355 052	10 045 875	46 209	2 792 148
d) Impôts sur les sociétés	23 753 489	2 900 973	-	-	-
e) Montant des bénéfices distribués	6 244 370	8 831 884	8 831 884	8 600 084	8 600 084
3/ RÉSULTATS DES OPÉRATIONS RÉDUIT A UNE ACTION					
a) Bénéfices après impôts, mais avant amortissements et provisions	48,67	9,44	5,77	1,18	0,99
	48,23	7,86	4,55	0,02	1,30
b) Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	2,60	4,00	4,00	4,00	4,00
c) Dividende versé à chaque action					
4/ PERSONNEL					
a) Nombre de salariés	4	7	7	7	7
b) Montant de la masse salariale	461 871	494 663	535 154	540 185	624 511
c) Montant versé au titre des organismes sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales)	209 095	258 007	321 820	366 901	664 216

EVENEMENTS MARQUANTS :

Au cours de l'exercice, M. Luc GUINEFORT, Président fondateur de l'Initiateur, a fait valoir ses droits à la retraite et a été remplacé par M. François THOMAZEAU.

I - RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

A – Application des conventions comptables

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence. Les conventions suivantes ont notamment été respectées :

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

L'exercice social de l'Initiateur a commencé le 1^{er} janvier 2010 et s'est terminé le 31 décembre 2010.

B – Méthodes d'évaluation

L'évaluation des éléments inscrits en comptabilité a été pratiquée par référence à la méthode dite des coûts historiques. Plus particulièrement les modes et méthodes d'évaluations ci-après décrites ont été retenus pour les divers postes des comptes annuels.

• Immobilisations

La valeur brute des éléments de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine. Ils sont amortis sur une durée de :

- 1 an pour les logiciels,
- 3 ans pour le mobilier,
- 3 ans pour les immobilisations achetées d'occasion.
- 3 à 5 ans pour le matériel de transport,
- 5 ans pour le matériel de bureau, de façon linéaire ou dégressive,

• Portefeuille titres

Le portefeuille titres s'élève au 31 décembre 2010 à un montant brut de 219 122 763 Euros, y compris les actions propres. La valeur au bilan correspond au prix d'achat sans frais. Une partie de ce portefeuille est composée de titres de participations à hauteur de 117 661 932 Euros. Il comprend également des titres immobilisés de l'activité de portefeuille, des obligations convertibles, des titres de placement pour 8 307 703 Euros et des actions propres pour 16 492 Euros.

Les titres immobilisés de l'activité de portefeuille sont ceux destinés à l'activité qui consiste à investir une partie des actifs dans un portefeuille pour en retirer, à plus ou moins longue échéance, une rentabilité satisfaisante.

Les titres de placement sont ceux acquis en vue de réaliser un gain à brève échéance. Ces titres sont enregistrés selon la méthode comptable PEPS (premier entré premier sorti).

Lorsque, pour une ligne de titres donnée, il apparaît un changement dans la destination décidée par la direction, les titres concernés sont reclassés conformément à la réglementation comptable.

• Evaluation

- Titres de participation : le montant brut des titres de participations s'élève au 31 décembre 2010 à 117 661 932 Euros. Une valeur d'inventaire est calculée pour chaque titre à partir de différents éléments : valeur d'usage,

valeur économique, valeur d'utilité fondée notamment sur l'ANR. Lorsque cette valeur est inférieure à la valeur d'origine, une dépréciation est constituée. Au 31 décembre 2010, la dépréciation constituée s'élève à 3 266 000 Euros.

- Titres immobilisés de l'activité de portefeuille (TIAP) et Autres titres immobilisés : le montant brut des TIAP au 31 décembre 2010 est de 88 955 790 Euros. En règle générale, une valeur d'inventaire est calculée pour chaque titre à partir de différents éléments : cours de Bourse, valeur d'utilité, valeur économique, situation nette estimée. S'agissant de la valorisation au 31 décembre 2010, la valorisation des TIAP a reposé sur une formule composite correspondant à une moyenne pondérée entre le cours de bourse et le dernier actif net réévalué publié. Au 31 décembre 2010, ces titres sont dépréciés à hauteur de 4 128 190 Euros.
- Autres titres de placement : le montant brut des titres de placement est de 8 307 703 Euros. Pour les titres cotés, lorsque le cours de Bourse est inférieur au prix d'acquisition, il est procédé à la constitution d'une dépréciation. Au 31 décembre 2010, la dépréciation s'élève à 4 680 885 Euros.
- SICAV : le montant brut des Sicav monétaires est de 3 980 847 Euros au 31 décembre 2010. Ces valeurs présentent une plus-value latente de 47 K€ à cette date.

II – PRÉCISIONS SUR CERTAINS COMPTES

2-1 Variations du portefeuille de titres de participations et des avances financières

	31/12/2009	Augmentation	Diminution	31/12/2010
Valeur Comptable Brute	117 661 932			117 661 932
Dépréciation	3 266 000			3 266 000
Valeur nette au Bilan	114 395 932			114 395 932
Avances en comptes courants	50 628 208	3 910 968	1 675 444	52 863 732

Les avances en comptes courants représentent pour l'essentiel des avances financières faites auprès de filiales qui ont une échéance supérieure à 1 an.

2-2 Dépréciation des titres de placement

	Prix acquisition (avant provision)	Provision	Valorisation nette au 31/12/2010
Titres de placement	8 307 703	4 680 885	3 626 817

2-3-1 Variations du portefeuille de « TIAP » et autres titres (K€)

	31/12/2009	Transferts	Augmentation	Diminution	31/12/2010
Valeur Comptable Brute	84 784		4 371		89 155
Provision	4 592			464	4 128
Valeur nette au Bilan	80 192				85 027

2-3-2 Valeur estimative du portefeuille « TIAP » (K€)

Décomposition de la valeur estimative	Montant à l'ouverture de l'exercice			Montant à la clôture de l'exercice		
	Valeur comptable brute	Valeur comptable nette	Valeur estimative	Valeur comptable brute	Valeur comptable nette	Valeur estimative
Fractions du portefeuille évaluées : - à la valeur estimative telle que définie au § I - B	84 784	80 192	81 377	89 155	85 027	85 747

2-4 Actions propres

	31/12/2009	Augmentation	Diminution	31/12/2010
Valeur comptable brute	379 750	16 492	379 750	16 492
Provision				
Valeur nette au Bilan	379 750			16 492

Les 8 750 actions propres détenues en 2009 et destinées à être attribuées gratuitement aux salariés ont été définitivement attribuées en totalité. L'Initiateur détient 380 actions propres à la clôture, destinées à couvrir l'attribution gratuite décidée en 2010.

3 – Immobilisations d'exploitation

Les immobilisations appartenant à l'Initiateur ne donnent pas lieu de par leur nature à décomposition par éléments.

	Mode d'amortissement	Durée d'amortissement	Valeur brute	Amortissement et provision	Valeur nette
Incorporelles	Linéaire	5 ans	100 000	100 000	0
Logiciel	Linéaire	1 an	26 037	26 037	0
Mobilier	Linéaire	3 ans	2 296	2 296	0
Matériel de transport	Linéaire	3 à 5 ans	134 413	39 540	94 872
Matériel informatique	Linéaire	5 ans	83 898	78 010	5 888
Agencements	Linéaire	5 ans	12 863	10 290	2 572
TOTAL			359 508	256 175	103 333

4 – Autres passifs et comptes de régularisation

4-1 Charges à payer

Fournisseurs factures à payer	47 900
Divers	<u>200 016</u>
	247 916

4-2 Autres passifs

Personnel	141 936
Organismes sociaux	<u>112 367</u>
	254 303

5 – Créances et dettes financières

Les autres créances ont une échéance à moins d'un an à hauteur de 19 K€ et à plus d'un an à hauteur de 632 K€.

Ventilation des dettes (en Euros)

	≤ 1 an	1 – 5 ans	> 5 ans	Total
Dettes fiscales et sociales	254 303			254 303
Emprunts et dettes financières	40 119 943	53 000 000		93 119 943

- dont intérêts courus : 481 K€
- dont dettes à taux variable : 93 M€.

Par ailleurs l'Initiateur dispose de caps pour un montant notionnel de 180 M€ au 31 décembre 2010, dont 65 M€ à départ différé.

6 – Charges constatées d'avance

L'Initiateur a comptabilisé des charges constatées d'avance à la clôture de l'exercice 2010 pour 1 628 K€. Elles correspondent principalement aux charges à répartir relatives aux contrats de caps (Cf. § 9 ci-dessous) dues lors de leur souscription.

7 – Capital

Le capital est composé de 2 150 021 actions de 15 Euros de nominal. Il est entièrement libéré.

8 – Provisions pour risques et charges

	31/12/2009	Augmentation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31/12/2010
Provision pour retraite	658 276	254 838	413 163		499 951
Provisions diverses	-				-
Provision s/ actions gratuites	379 750	16 492	379 750		16 492
Provision pour risques	4 000 000				4 000 000
Total	5 038 026	271 330	792 913		4 516 443

9 – Engagements hors bilan

Achat de caps

	Date de départ	Durée	Montant
CAP 3,50 %	08/08/2005	7 ans	20 000 000
CAP 3,50 %	18/02/2009	4 ans	15 000 000
CAP 3,50 %	30/09/2009	4 ans	20 000 000
CAP 3,50 %	07/10/2009	4 ans	20 000 000
CAP 3,50 %	14/04/2010	4 ans	25 000 000
CAP 3,50 %	05/05/2010	4 ans	15 000 000
CAP 3,00 %	01/08/2012	3 ans	20 000 000

CAP 2,75 %	01/02/2013	3 ans	10 000 000
CAP 2,50 %	01/10/2013	2 ans et 6 mois	20 000 000
CAP 2,75 %	01/10/2013	3 ans	15 000 000
TOTAL			180 000 000

Les primes versées au titre des caps sont étalées sur leur durée. Les primes de caps restant à étaler s'élèvent à 1 611 K€ dont :

- 471 K€ au titre des caps souscrits antérieurement à l'exercice 2010,
- 1 140 K€ au titre des caps souscrits au cours de l'exercice 2010.

Ces montants sont inscrits en charges constatées d'avance à l'actif du bilan.

Fiscalité latente

	Base	Impact IS
Provisions non déduites fiscalement représentant une économie d'IS future pour :	4 500 K€	1 500 K€
Déficit fiscal reportable représentant une économie d'IS future pour :	<u>10 307 K€</u>	<u>3 435 K€</u>
Total	15 219 K€	5 072 K€

10 – Charges générales d'exploitation

	2010	2009
- frais de personnel :	1 288 360	907 085
- Autres frais administratifs :	<u>952 171</u>	<u>746 474</u>
	2 240 531	1 653 559

III – LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS – PARTIES LIEES

	Valeur brute au bilan (en euros)	Valeur nette au bilan (en euros)	Part Détenue %	CA HT K€	Cautions et avals	Prêts et avances (en euros)	Dividendes (en euros)
Risque & Sérénité (1)	2 408 655	2 408 655	28,19	0	-	-	119 335
SEHPB	4 170 459	904 459	99,9	5 980	-	26 100 000	-
FONCIERE 6 ^e et 7 ^e (2)	112 281 350	112 281 350	26,32	23 525	-	20 000 000	875 692
Sci Saints- Pères Fleury	1 050 000	1 050 000	35	3 394	-	6 755 444	-
Sas SAGI	100 000	100 000	100	0	-	-	-
Eurosic (2)	59 751 572	57 058 864	10,52	78 275	-	-	3 115 663

(1) Date d'arrêté 30/09/2010

(2) CA ht consolidé

Transactions entre parties liées

Une avance conditionnée de 20 M€ a été consentie à la société Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris (SIIC) au cours de l'exercice 2009. D'une durée indéterminée, cette avance est rémunérée et remboursable à la seule initiative de l'emprunteur.

Tableau des entreprises liées

Le tableau ci-après retrace les soldes au 31 décembre 2010 entre PHRV et les sociétés qui lui sont liées.

	Sociétés liées	Sociétés dans lesquelles PHRV a un lien de participation
Titres de participations (brut)	4 270	175 492
Titres de participations (net)	1 004	172 799
Créances rattachées à des participations	26 100	26 755
Autres créances		
Créances clients		
Autres dettes		
Autres emprunts et dettes financières		
Fournisseurs		
Produits financiers	247	4 184
Charges financières		
Autres produits		624

IV – PERSONNEL

Effectif :

L'effectif moyen de l'Initiateur est composé de sept personnes au 31 décembre 2010.

Rémunération des Dirigeants :

Cette information n'est pas fournie car elle conduirait à donner une information individuelle.

Attribution gratuite d'actions :

Dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions approuvé par l'Assemblée Générale des actionnaires du 27 février 2008, portant sur un maximum de 1,5 % du capital, 380 actions ont été attribuées gratuitement par le Conseil d'Administration. Cette attribution a bénéficié aux salariés et au Président. Ces actions figurent dans les livres de l'Initiateur au prix d'achat moyen de 43,40€. Une provision d'un montant de 16 K€ a été comptabilisée lors de l'attribution et figure dans les comptes au 31 décembre 2010 et ce jusqu'à ce que les actions soient définitivement acquises par les bénéficiaires (Juillet 2012).

V – IMPOT SUR LES SOCIETES

SEHPB et PHRV ont opté pour une intégration fiscale entre les deux sociétés depuis le 1^{er} janvier 2000. Les économies d'impôt éventuelles résultant de l'application de ce régime sont intégralement attribuées à PHRV, société intégrante.

VI – INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

En 2010, les honoraires des Commissaires aux Comptes ont été provisionnés à hauteur de 38 272 €.

RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

Aux actionnaires

PHRV

43, rue Saint-Dominique
75007 Paris

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 2010, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société anonyme P.H.R.V. – PARIS HÔTELS ROISSY VAUGIRARD 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 conseil d'administration. 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.

II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

Les titres détenus par la société font l'objet d'éventuelles dépréciations en fonction de leur valeur d'inventaire. Nous nous sommes assurés que le niveau des dépréciations constituées était suffisant sur la base des principes comptables de votre société décrits au paragraphe I-B de l'annexe.

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.

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Paris, le 4 mars 2011

SEREG

Jean-Marie TOUZET

2.4 Attestation de la personne morale responsable de l'information relative à l'Initiateur

« J'atteste que le présent document qui a été déposé le 14 décembre et qui sera diffusé au plus tard le jour de négociation précédant l'ouverture de l'Offre, comporte l'ensemble des informations requises par l'article 231-28 du Règlement général de l'AMF et par son instruction n°2006-07 dans le cadre de l'offre publique d'achat initiée par P.H.R.V, visant les actions, les obligations subordonnées remboursables en actions et les bons de souscription d'actions de Foncière Paris France. Ces informations sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Fait à Paris

Le 14 décembre 2011

Alain Le Véel
Directeur Général