



IMMOBILIERE HOTELIERE

RAPPORT ANNUEL 2009

SOMMAIRE

PREAMBULE

Conseil d'Administration	5
Attestation du responsable sur le rapport financier annuel	6

RAPPORT DE GESTION 7

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Article 225-37 du Code de Commerce	19
------------------------------------	----

COMPTES

➤ **Comptes consolidés** 25

A. Bilan au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009	26
B. Compte de résultat au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009	27
C. États des variations des capitaux propres	28
D. Tableau des flux de trésorerie au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009	29
E. Notes annexes aux états financiers consolidés	30
1. Entité présentant les états financiers	31
2. Continuité d'exploitation	31
3. Bases de préparation	31
4. Principales méthodes comptables	32
5. Détermination de la juste valeur	37
6. Périmètre	39
7. Les principaux postes du bilan	41
8. Les principaux postes du compte de résultat	48
9. Commentaires sur le tableau des flux de trésorerie	49
10. Politique de gestion des risques	50
11. Informations sur les parties liées	51
12. Engagements hors bilan	52
13. Événements postérieurs à la clôture	52

➤ **Comptes sociaux** 53

Bilan	54
Compte de résultat	56
Annexe sociale	57

RESOLUTIONS 67

Présentées à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 24 juin 2010

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES 69

Sur les comptes consolidés et sur les comptes sociaux
Sur le rapport du président sur les procédures de contrôle interne

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DECEMBRE 2009

Conseil d'Administration

Maurice SELLAM <i>Depuis le 1^{er} juillet 2009</i>	<i>Président – Directeur général</i>
Pierre COBAC	<i>Administrateur</i>
IMMTEL S.A. <i>représentée par Monsieur Claude M'PONDO KOUHO</i>	<i>Administrateur</i>
Arnaud SANSON	<i>Administrateur</i>
DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS S.A. <i>représentée par Monsieur Sasson ABOIRON</i> <i>Jusqu'au 2 novembre 2009</i>	<i>Administrateur</i>

COMMISSAIRES AUX COMPTES

William BERKMAN	<i>Titulaire</i>
NSK FIDUCIAIRE (Manuel NAVARRO)	<i>Titulaire</i>
Maïr FERERES	<i>Suppléant</i>
Cédric ROUBIN	<i>Suppléant</i>

L'IMMOBILIERE HOTELIERE
Société Anonyme au capital 13.007.451 €
Siège social : 48, rue de la Bienfaisance – 75008 Paris
R.C.S. Paris 784 335 333

Attestation du Responsable
Rapport financier annuel

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes 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 de gestion ci-joint présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquelles elles sont confrontées.

Maurice SELLAM,
Président-Directeur général.



RAPPORT DE GESTION

RAPPORT DE GESTION

Chers Actionnaires,

Nous vous réunissons ce jour en Assemblée Générale Annuelle Ordinaire en application des statuts et des dispositions du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Au cours de l'exercice 2009, la recherche difficile d'une solution au problème financier causé par le remboursement des sommes dues aux obligataires de la société et aux banques a été, en partie, réglée par la cession d'IMMHOLD au Groupe JESTA.

Alors que le transfert de la propriété de l'immeuble et le paiement du prix étaient contractuellement fixés au 30 décembre 2008, le Groupe JESTA s'est refusé tant à signer l'acte authentique qu'à consigner les fonds.

Aux fins de préserver ses droits, IMM HOLD a obtenu, par voie de référé, que le Groupe JESTA séquestre le prix de vente ainsi que la totalité du capital de la société SAINT-EXUPERY FINANCE, sous astreinte de 150.000 € par jours de retard à compter du 4 février 2009.

Le Groupe JESTA ayant fait appel de ce jugement, la Cour d'Appel de Paris, le 8 avril 2009, en le déboutant, a confirmé les termes de l'ordonnance de référé du 14 janvier 2009, en réduisant simplement l'astreinte de 150.000 € à 100.000 € par jour de retard.

Parallèlement et après avoir refusé de consigner les fonds, le Groupe JESTA a initié une procédure d'arbitrage.

Cet arbitrage a abouti, les 10 juillet et 28 août 2009, après de nombreuses péripéties procédurales, à la signature de différents actes entre IMMOBILIERE HOTELIERE, SOCIF, DAUMONT DEVELOPMENT (Groupe JESTA) et LE CARE, qui ont permis :

- la reprise par SOCIF, à la demande de DAUMONT DEVELOPMENT, des 25 % de titres détenus par LE CARE dans IMM HOLD au prix de 33 M€,
- la vente de la totalité IMM HOLD détenus pour 42,8 M€, et la remise, par voie de dation, de la totalité des titres de SAINT-EXUPERY FINANCE, détentrice de 842.305 obligations convertibles émises par IMMOBILIERE HOTELIERE, représentant 88,05 % des obligations convertibles en circulation, et de 17.799 actions IMMOBILIERE HOTELIERE,
- la cession par IMM HOLD, détenue majoritairement par DAUMONT DEVELOPMENT, à L'IMMOBILIERE HOTELIERE des créances détenues sur SOCIF et IMMOBILIERE HOTELIERE pour un euro.

A l'issue de ces opérations finalisées au cours du mois d'août 2009 et qui ont eu pour conséquence de transférer au Groupe JESTA, au travers de la cession d'IMMHOLD, l'immeuble à usage hôtelier, les dettes hypothécaires et les dettes liées au bail hôtelier, IMMOBILIERE HOTELIERE supportera une dette obligataire envers sa sous-filiale SAINT-EXUPERY FINANCE à hauteur de 46,7 M€ et une dette envers les porteurs d'obligations convertibles hors au Groupe IMMOBILIERE HOTELIERE de 5,9 M€, l'échéance de l'emprunt obligataire ayant été reportée du 1^{er} janvier 2009 au 31 janvier 2012.

A la suite à la cession d'IMMHOLD au Groupe JESTA, les créanciers hypothécaires d'IMMHOLD (NATEXIS et CALYON) ont renouvelé leurs crédits.

En date du 23 juillet 2009, IMMOBILIERE HOTELIERE a reçu de la société CREDICOM ASIA un versement de 1,5 M€ qui lui donne la capacité de couvrir ses futures charges d'exploitation.

SITUATION DE LA SOCIETE

Emprunt obligataire « 5% juillet 04 »

- Le 2 juin 2008, SAINT-EXUPERY FINANCE (alors sous le contrôle Groupe JESTA) a acquis les 626.568 obligations convertibles détenues par CONTRARIAN CAPITAL MANAGEMENT LLC, au prix unitaire de 17 €, coupons attachés.

Pour assurer un traitement équitable des porteurs d'obligations convertibles « I.H. 5% juillet 94 », SAINT-EXUPERY FINANCE a mis en place une offre de rachat aux mêmes conditions, soit 17 € par obligation convertible, coupons attachés, de toutes les obligations convertibles qui lui auront été présentées jusqu'au 21 juillet 2008 inclus. Au terme de cette offre, SAINT-EXUPERY FINANCE détient 842.305 obligations convertibles, soit plus de 88,05 % des obligations « I.H. 5% juillet 94 ».

- Par décision, en Assemblée Générale des Obligataires du 30 septembre 2008 présidée par M. Jean-François Renault (remplaçant de Maître Jean-Emmanuel Kuntz démissionnaire), l'échéance de l'emprunt obligataire, le paiement de la totalité des coupons dus au 1^{er} janvier 2009 et des intérêts qui seraient dus jusqu'au complet remboursement de l'emprunt obligataire ont été reportée au 31 janvier 2012.
- Au 31 décembre 2009, le nombre d'obligations convertibles en circulation est de 956.664.
- Le 10 juillet 2009, M. Jean-François Renault démissionnait de son mandat de Représentant de la Masse des Obligataires « I.H. 5% juillet 94 ». Il sera nommé un nouveau Représentant de la Masse lors de l'Assemblée Générale des Obligataires convoquée le 26 novembre 2009.
- Au cours de l'Assemblée générale du 26 novembre 2009, Maître Georges Arama a été nommé Représentant de la masse des Obligataires « I.H. 5% juillet 94 ».

Procédures HILTON

Le Groupe IMMOBILIERE HOTELIERE a entamé des procédures afin d'obtenir des dommages intérêts liés à la remise en état de l'immeuble à usage hôtelier exploité par le Groupe HILTON et ce, en application des accords de 1996.

Le rapport de l'Expert Judiciaire devrait être remis au Tribunal de Grande Instance de Paris au plus tard le 31 décembre 2010.

Procédure CALYON

CALYON, sur requête, a été autorisé le 19 novembre 2008 par ordonnance rendue par M. le Président du Tribunal de Commerce de Nanterre à procéder à l'inscription d'une hypothèque judiciaire provisoire sur l'hôtel « HILTON SUFFREN » pour un montant de 9.496.820,39 € en garantie du prêt consenti à SOCIF.

Le remboursement de ce prêt étant intervenu dans le cadre de la cession d'IMM HOLD au Groupe JESTA, le 14 août 2009, la mainlevée de l'inscription a été prononcée.

ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

FILIALES ET PARTICIPATIONS

S'agissant des filiales et participations, nous vous avons présenté leur activité lors de notre exposé sur l'activité de la société.

Nous vous rappelons que le tableau des filiales et participations est annexé au bilan.

SOCIETES CONTROLEES

Nous vous rappelons que notre Société contrôle, au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce, les sociétés suivantes :

- **IMFIN**
Notre Société a conservé le contrôle direct de cette filiale.
- **SOCIF**
Notre Société détient 3.660.310 actions représentant 99,99 % de ses actions.
- **SAINT-EXUPERY FINANCE**
SOCIF détient la totalité de ses titres.

RACHAT PAR LA SOCIETE DE SES PROPRES ACTIONS

Conformément aux dispositions de l'article L 225-211 al 2 du Code de commerce, nous vous rendons compte de l'état d'acquisition d'actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de l'intéressement du personnel au fruit de l'expansion de l'entreprise.

Au 31 décembre 2009, cet état était nul.

PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102 du Code de commerce, nous vous rendons compte de l'état de la participation des salariés au capital de la Société au dernier jour de l'exercice.

Au 31 décembre 2009, cette participation était nulle.

EXPOSE SUR LES RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Comptes sociaux

Les comptes sociaux de l'exercice 2009 font apparaître un bénéfice de 19.908.766,41 € correspondant aux conséquences des cessions de créances lors de la vente des actions IMM HOLD au Groupe JESTA.

Comptes consolidés

Le Groupe a appliqué les normes IAS/IFRS pour la première fois sur l'exercice 2005.

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe s'élève à 4.573 K€, contre 9.163 K€ sur l'exercice précédent.

Le résultat opérationnel consolidé s'élève à 299 K€ contre (16.707) K€ en 2008, les charges des activités courantes étant de (4.274).

Les charges financières nettes s'élèvent à (3.350) K€ contre (8.550) K€ en 2008.

L'ensemble de ces éléments fait apparaître une perte de (2.479) K€.

Est joint en annexe au présent rapport, le tableau des résultats prévu par l'article R. 225-102 du Code de commerce.

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Toutes précisions et justifications figurent en annexe.

Le bilan et le compte de résultat figurent en annexe.

INFORMATIONS SUR LES DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS

Conformément aux articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du Code de commerce, nous vous informons qu'à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le solde des dettes à l'égard des fournisseurs se décompose, par date d'échéance, comme suit :

	DETTES ECHUES	DETTES NON ECHUES		TOTAL
		- 60 JOURS	+ 60 JOURS	
Montant du poste Fournisseurs à la clôture (hors FNP)	129.864,98	-	-	129.864,98

JUSTE VALEUR DE L'IMMEUBLE en NORMES IAS/IFRS

Au 31 décembre 2008, l'hôtel « HILTON SUFFREN » était présenté en tant qu'actif destiné à être cédé et détenu en vue de la vente. En effet, la direction du Groupe avait signé en avril 2008, une promesse de vente de son unique immeuble de placement s'élevant à 150.000 K€.

L'actif destiné à la vente a été transféré au Groupe JESTA par le biais des cessions successivement intervenues, les 10 juillet et 28 août 2009, à ce dernier d'IMMHOLD, propriétaire de l'immeuble concerné.

COMPTES CONSOLIDES

Au 31 décembre 2009, le périmètre de consolidation du groupe IMMOBILIERE HOTELIERE comprenait les sociétés suivantes :

- IMFIN, dont nous détenons 100 % du capital social,
- SOCIF, dont nous détenons 100 % du capital social, et qui détient elle-même la société
- SAINT-EXUPERY FINANCE, à hauteur de 100 % du capital social, suite à la dation en paiement de ses titres dans le cadre de l'opération de cession d'IMMHOLD.

Les sociétés suivantes, incluses dans le périmètre de l'exercice précédent, ont été déconsolidées :

- IMM HOLD, suite à sa cession intervenue en deux tranches les 10 juillet et 28 août 2009,
- IMM HOLD GESTION, suite à sa cession à IMMTEL, le 10 juillet 2009.

Nous vous demandons conformément aux articles L 225-100 et L 233-16 du Code de commerce de bien vouloir approuver les comptes consolidés qui vous sont présentés en annexe.

AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 19.908.766,41 € de la manière suivante :

Au compte Report à nouveau : 19.908.766,41 €

RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'il n'a pas été procédé à une distribution de dividendes au titre des trois précédents exercices.

INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

Liste des mandats sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102-1, al. 3 du Code de commerce, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la société.

Maurice SELLAM

Gérant

M&S CONSEILS ET COMMUNICATION

Président

IMMPART

Pierre COBAC

Président – Directeur Général

IMMTEL

IMMHOLD GESTION

Administrateur

LA CELLULOSE DE BUZET

Représentant permanent

de IMMTEL, auprès de SOCIF

de SODEFRA, auprès de SODEFRA ENGINEERING

de SCPFM, auprès de SODEFRA

de SCPFM, auprès de IDEPARTICIPATIONS (*jusqu'au 29 septembre 2009*)

Gérant

SODEFRA

Arnaud SANSON

Président – Directeur Général

IMMHOLD (*jusqu'au 10 juillet 2009*)

Président du Conseil (

SOCIF (*jusqu'au 2 juillet 2009*)

Gérant

HORUS DEVELOPPEMENT

ARNAUD SANSON CONSULTANT

Sasson ABOIRON

Président – Directeur général

LA CELLULOSE DE BUZET

DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS (*jusqu'au 30 décembre 2009*)

Administrateur

IMMTEL

SOCIF

GOLF DE RAMATUELLE

Représentant permanent

de GOLF DE RAMATUELLE auprès de CONSTANT

de PIVAT auprès de SODEFRA

de SCPFM auprès de SODEFRA ENGINEERING

Gérant

SODEFRA ENGINEERING

Claude M'PONDO KOUHO

Administrateur

IMMHOLD (*jusqu'au 29 février 2009*)

Directeur Général

SOCIF (*jusqu'au 8 avril 2010*)

Gérant

V.I.P.

METABOLES & CIE

Rémunération des mandataires sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102-1 du Code de commerce, nous vous rendons compte de la rémunération totale (éléments fixes, variables et exceptionnels) y compris sous forme d'attribution de titres de capital, de titres de créances ou de titres donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances et des avantages de toute nature versés durant l'exercice écoulé à chaque mandataire social.

Au titre de l'année 2009 et jusqu'au 30 juin, la rémunération du principal dirigeant, M. Arnaud Sanson, s'est élevée à 50.616 €.

En ce qui concerne M. Maurice Sellam, Président-Directeur général depuis le 1^{er} juillet 2009, le montant de ses honoraires s'est élevé à 50.232 €.

Nous vous indiquons également les engagements de toute nature pris par la Société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci, ainsi que les modalités de détermination de ces engagements. A la date du 31 décembre 2009, il n'existait aucun engagement de cette sorte.

CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition les rapports des Commissaires aux comptes de la Société.

Par ailleurs, nous vous indiquons que la liste et l'objet des conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leur implications financières sont significatives pour les parties, ont été communiqués aux administrateurs et aux Commissaires aux comptes.

Honoraires versés aux Commissaires aux comptes par les sociétés du groupe

<i>En Euros – T.T.C.</i>	<i>KPMG</i>	<i>FIDUREVISE</i>
Audit Emetteur		
Audit Commissariat aux comptes et certification des comptes sociaux et consolidés	117.129	38.858
Audit Filiales		
- SOCIF S.A.		16.146
- IMM HOLD S.A. <i>Jusqu'au 10/07/2009</i>		
TOTAL	117 129	55.004

Si les honoraires indiqués dans le tableau ci-dessus correspondent aux honoraires versés sur l'exercice, ils concernent les exercices précédents. Aucun honoraire n'a été versé en 2009 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS

M. Arnaud Sanson a souhaité démissionner de ses mandats d'administrateur et de Président-Directeur général de notre Société. Sa démission a pris effet le 30 juin 2009.

M. Maurice Sellam a été coopté le 1^{er} juillet 2009, et l'a immédiatement remplacé dans sa fonction de Président-Directeur général.

La société DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS ayant démissionné de son mandat d'administrateur, le Conseil a coopté M. Arnaud Sanson lors de sa réunion du 2 novembre 2009.

Ces décisions ont été ratifiées par l'Assemblée générale ordinaire du 17 décembre 2009.

Aucun autre mandat d'administrateur n'est arrivé à échéance.

SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

La société FIDUREVISE, Commissaire aux comptes Titulaire et M. Claude Chezaud, Commissaire aux comptes Supplémentaire, avaient souhaité démissionner de leurs mandats.

Ils ont donc été remplacés par :

- **NSK Fiduciaire représentée par M. Manuel Navarro**
domicilié : 11, rue de Mogador – 75009 Paris
Commissaire aux comptes Titulaire,

et

- **Monsieur Cédric Roubin**
domicilié : 11, rue de Mogador – 75009 Paris
Commissaire aux comptes Supplémentaire.

Les mandats de KPMG AUDIT, Commissaire aux comptes Titulaire et de M. René Armikhanian, Commissaire aux comptes Supplémentaire, sont arrivés à échéance à l'issue de l'assemblée générale qui aura à statuer sur les comptes de l'exercice 2008. N'ayant pas souhaité être renouvelés dans leur mandat, ont donc été nommés :

- **Monsieur William Berkman**
domicilié : 22, place du Général Catroux – 75017 Paris
Commissaire aux comptes Titulaire,
en remplacement de :
KPMG AUDIT dont le représentant est M. Bertrand Vialatte,

et

- **Monsieur Maïr Fereres**
domicilié : 22, place du Général Catroux – 75017 Paris
Commissaire aux comptes Supplémentaire,
en remplacement de :
M. René Amirkhanian.

pour une nouvelle période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui aura à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2014.

Ces décisions ont été ratifiées par l'Assemblée générale ordinaire du 17 décembre 2009.

CAPITAL & ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 2009, le capital social est de 13.007.451 € divisé en 8.671.634 actions de 1,50 € de valeur nominale.

A cette date et à la connaissance du Conseil d'administration, la répartition des actions et des droits de vote est la suivante :

	Pourcentage en capital	Pourcentage en droits de vote
Groupe IMMTEL	52,67 %	53,92 %
Public	39,00 %	39,92 %
Charles-Henri WEIL	5,39 %	5,52 %
Christian PANEL	0,63 %	0,64 %
Autocontrôle	2,31 %	-
	100 %	100 %

Il est précisé qu'aucune demande de conversion des obligations convertibles « 5% juillet 94 » n'a été enregistrée durant l'exercice clos le 31 décembre 2009.

COMPLEMENT D'INFORMATION APPORTE SUITE à la LOI OPA n°2006-387 du 31 mars 2006 (JO du 1^{er} avril 2006)

En cas d'Offre Publique d'Achat sur notre Société et plus particulièrement concernant les éléments suivants :

- Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions,
- Pactes d'actionnaires,
- Eléments liés au pouvoir de contrôle de la société, notamment en cas d'actionnariat du personnel,
- Accords prévoyant des indemnités pour les administrateurs, membres du directoire ou salariés en cas de changement de contrôle de la société lié à une offre publique.

Au 31 décembre 2009, cet état est néant.

INFORMATION SUR LE TITRE « IMMOBILIERE HOTELIERE » EN BOURSE

Le cours est suspendu par l'AMF dans l'attente d'un communiqué d'information depuis juin 2008.

POLITIQUE DE GESTION DES RISQUES

Gestion du risque de liquidité

L'assemblée générale des obligataires du 30 septembre 2008 a décidé le report de l'échéance de l'emprunt et des coupons dus du 1^{er} janvier 2009 au 31 janvier 2012. Cet emprunt s'élève à 61.107 K€ au 31 décembre 2009.

Les autres aspects des objectifs et politiques de la gestion des risques financiers du Groupe sont inchangés.

Gestion du risque de taux

La dette au 31 décembre 2009 s'élève à 61.107 K€ et est composée d'un emprunt obligataire.

Passifs à taux fixe :	61.107 K€
Passifs à taux variable :	0

Total du Passif	61.107 K€

Enfin, vous aurez à vous prononcer sur l'attribution de jetons de présence à votre Conseil d'administration.

Nous espérons que ce qui précède recevra votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions qui vous sont soumises.

Maurice Sellam
Président-Directeur général

TABLEAU DES RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE
Au cours des cinq derniers exercices

Nature des indications	2009	2008	2007	2006	2005
1) SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	13 007 451,00	13 007 451,00	13 007 451,00	13 007 451,00	13 007 451,00
Nombre d'actions émises	8 671 634	8 671 634	8 671 634	8 671 634	8 671 634
Nombre maximal d'actions futures à créer par conversion d'obligations	956 664	956 664	956 664	956 664	958 094
2) RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES					
Chiffre d'affaires hors taxes et produits financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bénéfice avant impôts amortissements provisions	19 927 356,89	(4 077 666,06)	(4 548 509,25)	(3 920 980,80)	(3 316 733,08)
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
Bénéfices après impôts amortissements provisions	19 908 766,41	(3 344 911,39)	(3 902 107,23)	(27 449 081,86)	(53 820 012,08)
Montant des bénéfices distribués	-	-	-	-	-
3) RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE ACTION					
Bénéfice après impôts mais avant amortissements et provisions	2,30	(0,47)	(0,52)	(0,45)	(0,38)
Bénéfice après impôts, amortissements, provisions	2,30	(0,39)	(0,45)	(3,17)	(6,21)
Dividende versé à chaque action	0	0	0	0	0
4) PERSONNEL					
Nombre de salariés	0	4	4	4	4
Montant de la masse salariale	0,00	119 617,70	202 826,00	199 087,00	199 087,00
Montant des sommes versées au titre des charges	0,00	75 997,58	96 073,58	95 518,08	95 518,08

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Article 225-37 du code de commerce

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Chers Actionnaires,

En complément du rapport de gestion établi par notre Conseil d'administration, nous vous rendons compte, conformément à l'article L 225-37 du Code de commerce issu de la loi du 1^{er} août 2003, dans le présent rapport spécial, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société

I – CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

1.1. Composition du Conseil

Sous réserve de la dérogation légale prévue en cas de fusion, la société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois membres au moins et de douze au plus, nommés pour une durée maximum de six ans, par l'Assemblée Générale des actionnaires, Ceux d'entre eux ayant qualité de personnes physiques doivent être âgés de moins de 90 ans révolus.

L'administrateur atteint par la limite d'âge, à défaut de démission volontaire, est considéré comme démissionnaire d'office à partir de la date de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire qui prend acte de cette démission et nomme, le cas échéant, le nouvel administrateur en remplacement.

Chaque administrateur du Conseil d'administration doit être propriétaire d'une action au moins, pendant la durée de son mandat.

1.1.1. Cumul des mandats (voir le tableau ci-après) :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le Conseil d'administration de la Société était composé des membres suivants :

Nom, prénom, âge, adresse professionnelle	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercées par l'administrateur en dehors de L'IMMOBILIERE HOTELIERE
Arnaud SANSON	Président-Directeur général 6 ans (jusqu'au 30 juin 2009) Administrateur 6 ans (depuis le 2 novembre 2009°)	- Président Directeur général de IMM HOLD Jusqu'au le 10 juillet 2009 - Président du Conseil de SOCIF Jusqu'au le 2 juillet 2009 - Gérant de la SARL HORUS DEVELOPPEMENT (hors groupe) - Gérant de la SARL ARNAUD SANSON CONSULTANT (hors groupe)
Maurice SELLAM	Président-Directeur général 6 ans (depuis le 1 ^{er} juillet 2009) Administrateur 6 ans (fin de mandat exercice 2013)	- Président de IMM PART - Gérant de M&S CONSEILS ET COMMUNICATION
Pierre COBAC	Administrateur 6 ans (fin de mandat exercice 2013)	- Président Directeur général de IMM TEL - Président Directeur général de IMM HOLD GESTION - Administrateur de LA CELLULOSE DE BUZET - Représentant Permanent de : IMM TEL chez SOCIF SODEFRA chez SODEFRA ENGINEERING SCPFM chez IDEPARTICIPATIONS jusqu'au 29 septembre 2009 SCPFM chez SODEFRA - Gérant de SODEFRA

Nom, prénom, âge, adresse professionnelle	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercées par l'administrateur en dehors de L'IMMOBILIERE HOTELIERE
Sasson ABOIRON	Représentant Permanent de DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS. Administrateur (jusqu'au 2 novembre 2009)	- Président-Directeur général de LA CELLULOSE DE BUZET - Président-Directeur général de DUC LAMOTHE PART Jusqu'au 30 décembre 2009 - Administrateur de : IMMTEL SOCIF GOLF DE RAMATUELLE - Représentant Permanent de GOLF DE RAMATUELLE chez CONSTANT de PIVAT chez SODEFRA de SCPFM chez SODEFRA ENGINEERING - Gérant de SODEFRA ENGINEERING
Claude M'PONDO KOUHO	Représentant permanent de IMMTEL, Administrateur 6 ans (fin de mandat exercice 2013)	- Directeur général de SOCIF Jusqu'au 8 avril 2010 - Administrateur de IMM HOLD Jusqu'au 29 février 2009 - Gérant de V.I.P. METABOLES & CIE

1.2. Organisation et fonctionnement du Conseil d'administration

L'organisation et le fonctionnement du Conseil d'administration sont régis par les statuts de la Société.

1.2.1. Présidence du Conseil d'administration

L'article 11 des statuts stipule que le Conseil d'administration élit parmi ses membres personnes physiques un Président.

Le Conseil fixe la durée des fonctions du Président qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Nul ne peut être nommé Président du Conseil d'administration s'il est âgé de plus de 90 ans.

Le Président du Conseil est toujours rééligible.

Le Conseil d'administration de la Société a opté pour le cumul des fonctions de la Présidence du Conseil et de la Direction général ainsi que la nomination d'une ou plusieurs personnes physiques pouvant être chargées d'assister le Président-Directeur général avec le titre de Directeur général Délégué.

Au cours de l'exercice 2009 et jusqu'au 30 juin, c'est M. Arnaud Sanson qui a assumé la fonction de Président-Directeur général. Le Conseil a coopté M. Maurice Sellam pour le remplacer le 1^{er} juillet 2009.

1.2.2. Convocations et délibérations du Conseil d'administration

L'article 12 des statuts prévoit que le Conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. La convocation peut être verbale et sans délai si tous les Administrateurs y consentent.

La réunion a lieu au siège social, ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. Toutefois, lorsque le conseil n'est composé que de trois membres et que deux administrateurs seulement son présents, les décisions doivent être prises à l'unanimité. La voix du Président de séance est prépondérante.

Conformément à l'article L 823-17 du Code de commerce, les Commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions qui examinent et/ou arrêtent les comptes.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence conformes à la réglementation en vigueur.

Cette disposition n'est pas applicable pour l'adoption des décisions suivantes :

- nomination, rémunération, révocation du Président-Directeur général, des directeurs généraux délégués,
- arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du groupe.

En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

1.2.3. Pouvoirs du Conseil d'administration

Conformément à la loi et à l'article 13 des statuts de la Société, le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'administration peut procéder à tout moment aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque Administrateur doit recevoir les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut obtenir auprès de la Direction Générale tous les documents qu'il estime utiles.

Le Conseil d'administration peut donner à tout mandataire de son choix toute délégation de pouvoirs dans la limite des pouvoirs qu'il tient de la loi et des présents statuts. Il peut décider de la création de comités d'études chargés d'étudier les questions que le Conseil ou son Président lui soumet.

1.2.4. Réunions du Conseil d'administration

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil d'administration s'est réuni douze fois.

L'agenda des réunions du Conseil a donc été le suivant :

- Réunion du 13 janvier 2009 : Décision à prendre dans le cadre de l'article L 234-1 alinéa 2 du Code de commerce ; Point sur les affaires en cours ; Report de la démission de M. Arnaud Sanson jusqu'à fin janvier ;
- Réunion du 30 janvier 2009 : Report de la démission de M. Arnaud Sanson jusqu'au 15 mars ;
- Réunion du 9 février 2009 : Examen et Arrêté des comptes au 31 décembre 2006 et 31 décembre 2007 – Convocation de deux Assemblées Générales le 26 Mai 2009 pour approbation de ces deux exercices. Convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire dans le cadre de l'article L 234 – 3 du Code de Commerce le 10 mars 2009 ;
- Réunion du 26 février 2009 : Examen et arrêté des comptes consolidés au 30 juin 2008 ; Report à une date ultérieure de la démission de M. Arnaud Sanson de son mandat de Président Directeur général ;
- Réunion du 16 mars 2009 : Modifications du contrat de M. Arnaud Sanson avec la Société et ce, pour une durée de trois mois ;
- Réunion du 7 mai 2009 : Examen et arrêté des comptes au 31 décembre 2008 ; Convocation de l'Assemblée Générale Annuelle du 30 juin 2009 ;
- Réunion du 30 juin 2009 : Démission de M. Arnaud Sanson ; Cooptation de M. Maurice Sellam ; Conventions réglementées avec la société MS CONSEILS ET COMMUNICATIONS ;

- Réunion du 22 septembre 2009 : Décisions à prendre quant à l'examen et l'arrêté des comptes au 31 décembre 2008 ; Nouveau conseil et nouvelle assemblée à convoquer en fin d'année ; Convocation d'une Assemblée des Obligataires le 24 novembre 2009 ;
- Réunion du 2 novembre 2009 : Cooptation d'un administrateur en remplacement de DUC LAMOTHE PARTICIPATIONS démissionnaire ; Modification de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale des actionnaires convoquée le 17 décembre 2009 ;
- Réunion du 15 décembre 2009 : Réponses aux questions écrites posées au Conseil quant à l'Assemblée Générale du 17 décembre ;
- Réunion du 17 décembre 2009 : Décisions à prendre dans le cadre de l'article L 234-1 alinéa 2 du Code de commerce ;
- Réunion du 22 décembre 2009 : Décisions à prendre dans le cadre de l'article L 234 -1 alinéa 3 du Code de commerce.

1.3. Jetons de présence

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, il n'a été alloué aucun jeton de présence aux Administrateurs.

1.4. Limitation aux pouvoirs du Président-Directeur général

Les statuts n'ont pas prévu de limitation aux pouvoirs du Président-Directeur général lorsqu'il les exerce dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux Assemblées Générales et au Conseil d'administration.

II – CONTROLE INTERNE DE LA SOCIETE

2.1. Procédures de contrôle interne mises en place dans la société

La Société a mis en place un dispositif de contrôle interne qui couvre l'intégralité de l'activité de la société et répond aux normes actuellement en vigueur.

Compte tenu de l'effectif réduit de notre société, le Président Directeur Général a décidé d'organiser une réunion bimensuelle avec l'ensemble du personnel et les membres du conseil afin d'examiner la situation des affaires en cours, faire le point sur les affaires courantes et projets en cours.

2.1.1. Définition et objectifs du contrôle interne

Le contrôle interne recouvre l'ensemble des procédures définies et mises en œuvre par le Président-Directeur général ayant pour vocation de garantir :

- la fiabilité de l'information comptable et financière ;
- l'efficacité dans la conduite des opérations de la société ;
- le respect des lois et réglementations applicables ;
- la préservation du patrimoine de la société ;
- la prévention et la détection de fraudes.

Il est conduit par le Président-Directeur général sous le contrôle du Conseil d'administration et mis en œuvre par les dirigeants de la société.

L'objectif général du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de la société et les risques d'erreur ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptable et financier.

Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant pas fournir la garantie absolue que ces risques sont totalement éliminés.

2.1.2. Organisation du contrôle interne

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, MM. Arnaud Sanson et Maurice Sellam, Président-Directeur Général successivement, ont examiné et validé les principaux actes relatifs à la gestion de la Société.

Le Conseil d'administration a pris toutes les décisions relatives à la gestion de la Société.

III - ANALYSE DES RISQUES :

3.1. Risque portant sur le patrimoine

Depuis la cession d'IMMHOLD, propriétaire des murs de l'hôtel sis avenue de Suffren à Paris 15^{ème}, la police d'assurance afférente au risque de propriétaire non exploitant est devenue sans objet pour notre Groupe.

3.2. Risque locatif

Depuis le 1^{er} janvier 2009, le loyer des murs de l'hôtel sis avenue de Suffren à Paris 15^{ème} est garanti par un bail commercial, d'une durée de douze ans et reconductible, conclu le Groupe ACCOR qui l'exploite sous l'enseigne « Pullman Paris Tour Eiffel ».

Le loyer a été perçu par notre Groupe jusqu'à la la cession d'IMMHOLD.

3.3. Risque financier

Les principaux risques de notre Groupe étaient associés à son endettement hypothécaire échu dont l'extinction passait par la cession des murs de l'hôtel sis avenue de Suffren à Paris 15^{ème}, de même que la continuité d'exploitation était subordonnée à la réalisation de cette vente au Groupe JESTA.

A l'issue de la procédure d'arbitrage entre les Groupes JESTA et IMMOBILIERE HOTELIERE, la cession d'IMMHOLD est intervenue les 10 juillet et 28 août 2009, ce qui a permis le désendettement du Groupe IMMOBILIERE HOTELIERE vis-à-vis de NATEXIS et CALYON.

Depuis la cession d'IMMHOLD, les principaux risques de notre Groupe sont associés à sa dette obligataire. La continuité d'exploitation du Groupe est subordonnée à l'obtention de moyens de financement nécessaires à la reconstitution des capitaux propres et au remboursement de l'emprunt convertible au cours de l'exercice 2012.

Fait à Paris,
Le 22 avril 2010

Le Président-Directeur Général,
Maurice Sellam

COMPTES CONSOLIDES

A. BILAN AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2009

En milliers d'Euros	Note	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Immobilisations corporelles	7(a)	1	42
Immeuble de placement	5(i)		
Actifs financiers	5(ii)	16 958	30
Actifs d'impôt différé	7(k)	67	1 999
Total Actifs non-courants		17 026	2 071
Actifs financiers	7(d)	33	182
Trésorerie et équivalents de trésorerie		590	90
Actif détenu en vue de la vente			150 000
Total Actifs courants		623	150 272
TOTAL ACTIF		17 649	152 343
Capital social		13 007	13 007
Prime d'émission		168 843	168 843
Réserves		(233 465)	(309 644)
Autres : Instruments de capitaux propres		10 558	10 558
Résultat de la période		(2 875)	(18 051)
Total des capitaux propres attribuable aux porteurs de capitaux propres de la société		(43 932)	(135 287)
Intérêts minoritaires		15	13 322
Total des capitaux propres		(43 917)	(121 965)
Provisions		120	133
Emprunts et dettes financières	7(j)	61 107	73 417
Dettes d'exploitation	7(j)		22 295
Passifs d'impôts différés	7(k)		32 534
Passifs non courants		61 227	128 379
Dettes fournisseurs		179	3 293
Dettes financières	7(j)	160	142 636
			-
Total Passifs courants		339	145 929
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		17 649	152 343

B. COMPTE DE RESULTAT AU TITRE DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2009

En milliers d'Euros	Note	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Chiffre d'Affaires	8(a)	4 573	9 163
Autres produits de l'activité		-	-
Produits des activités ordinaires		4 573	9 163
Charges de personnel	8(b)	(104)	(446)
Charges externes		(653)	(1 426)
Impôts et taxes		(22)	(273)
Dépréciation et perte de valeur		(12)	(19)
Provisions		-	-
Autres produits d'exploitation		-	-
Autres charges d'exploitation		(3 483)	(705)
Charges des activités courantes		(4 274)	(2 869)
Variations positives/négatives() de Juste Valeur Immeuble de placement		-	(23 000)
Résultat opérationnel		299	(16 706)
Charges financières		(3 350)	(8 550)
Charges()/produits financiers d'actualisation		1 033	(1 704)
Dotations (/)/reprises provisions financières		-	-
Résultat financier	8 (d)	(2 317)	(10 254)
Charges d'impôt	8 (f)	(461)	8 893
Résultat		(2 479)	(18 067)
Part du Groupe		(2 875)	(18 051)
Intérêts minoritaires		396	(16)
Résultat base par action en Euro ⁽¹⁾		(0.34)	(2.13)
Résultat dilué par action en Euro ⁽²⁾		(0.34)	(1.91)

- (1) Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat part du Groupe par le nombre d'actions ordinaires en circulation au cours de la période, déduction faite des actions détenues en auto-contrôle.

Le nombre d'actions en autocontrôle détenues par le Groupe est de :

	2009	2008
C/SOCIF		83.000
C/IMMHOLD		130.000
C/SAINT-EXUPÉRY FINANCE	17.799	
C/IMMOBILIERE HOTELIERE	182.200	
	-----	-----
	199.999	213.000

et le dénominateur est donc de 8.458.634 en 2008 et 8.471.634 en 2009.

- (2) Pour le résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives : il inclut 956.664 obligations convertibles en actions en 2008 et 100.359 en 2009.

C. ETATS DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d'Euros	Attribuables aux porteurs de capitaux propres de la société mère					Total	Minoritaires	Total
	Capital social	Autres réserves	Titres auto détenus	Résultat non distribué	Total			
Capitaux propres au 1er janvier 2008	13 007	169 872	(287)	(299 829)	(117 237)	13 336	(103 901)	
Résultat de la période	-	-	-	(18 051)	(18 051)	(16)	(18 067)	
Capitaux propres au 31 décembre 2008	13 007	169 872	(287)	(317 880)	(135 288)	13 320	(121 968)	
Impact déconsolidation IMM HOLD			52	94 179	94 231	(13 701)	80 530	
Résultat de la période	-	-		(2 875)	(2 875)	396	(2 479)	
Capitaux propres au 31 décembre 2009	13 007	169 872	(235)	(226 576)	(43 932)	15	(43 917)	

D. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2009

Flux de trésorerie liés à l'activité	(En milliers d'Euros)	Note	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Résultat des sociétés intégrées (a)			(2 479)	(18 068)
Variation Juste Valeur Immeuble de placement (b)		5(i)		23 000
Actualisation des dettes (c)		9(a)	(289)	1 704
Plus ou moins values() de cessions, nettes d'impôt (d)			20 861	
Amortissements et provisions (hors actif circulant) (d)			4	(40)
Variation, des Impôts différés (c)			100	(8 911)
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées (e) = (a)+(b)+(c)+(d)			18 197	(2 315)
Variation des créances nettes d'exploitation (h)			(16)	(46)
Variation des dettes d'exploitation (i)			65	(4)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (j)=(h)-(i)			(81)	(42)
Flux net de trésorerie généré par l'activité (A) = (e)+(j)			18 116	(2 357)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement				
Acquisitions d'immobilisations (k)			17 625	17
Cessions d'immobilisations (l)			42 897	-
Incidence des variations de périmètre (m)			52 108	
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B) = -(k)+(l)+(m)			77 380	(17)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement				
Réduction de capital				
Augmentation des emprunts (q)		9(b)	2 812	2 430
Remboursements d'emprunts (r)		9(c)	97 808	92
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C)=+(q)-(r)-(y)			(94 996)	2 338
Variation de trésorerie (A + B + C)			500	(36)
Trésorerie à l'ouverture (D)				
Equivalent de trésorerie (s)			14	
Disponibilités (t)			76	126
Concours bancaires courants (u)			-	-
Solde de Trésorerie à l'ouverture D = (s) + (t) - (u)			90	126
Trésorerie à la clôture E = A + B + C +D			590	90
Equivalents de trésorerie (v)				14
Disponibilités (w)			590	76
Concours bancaires courants (x)				
Solde de Trésorerie à la clôture E = (v) + (w) - (x)			590	90

E. NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Vente de l'immeuble

Le 18 avril 2008, le Groupe JESTA et IMM HOLD ont signé une promesse unilatérale de vente de l'hôtel Hilton Suffren. Cette promesse prévoyait notamment :

1. un règlement comptant de 150.000.000 € ;
2. la dation de la pleine propriété de la totalité des actions de la société SAINT-EXUPERY FINANCE, celle-ci étant détentrice de plus de 88,05 % des obligations « I.H. 5% juillet 94 ».

Le 20 octobre 2008, le Groupe JESTA levait cette option, rendant la promesse ferme et définitive.

Alors que le transfert de la propriété de l'immeuble et le paiement du prix étaient contractuellement fixés au 30 décembre 2008, le Groupe JESTA s'est refusé tant à signer l'acte authentique qu'à consigner les fonds.

Aux fins de préserver ses droits, IMM HOLD a obtenu, par voie de référé, que le Groupe JESTA séquestre le prix de vente sous astreinte de 150.000 € par jour de retard à compter du 4 février 2009. Le Groupe JESTA ayant fait appel de ce jugement, la Cour d'Appel de Paris, le 8 avril 2009, en déboutant le Groupe JESTA, a confirmé les termes de l'Ordonnance de référé du 14 janvier 2009, en réduisant simplement l'astreinte de 150.000 € à 100.000 € par jour de retard.

Parallèlement et après avoir refusé de consigner les fonds, le Groupe JESTA a initié une procédure d'arbitrage.

Cet arbitrage a abouti, les 10 juillet et 28 août 2009, après de nombreuses péripéties procédurales, à la signature de différents actes entre IMMOBILIERE HOTELIERE, SOCIF, DAUMONT DEVELOPMENT (Groupe JESTA) et LE CARE, qui ont permis :

- la reprise par SOCIF, à la demande de DAUMONT DEVELOPMENT, des 25 % de titres détenus par LE CARE dans IMM HOLD au prix de 33 M€,
- la vente de la totalité IMM HOLD détenus pour 42,8 M€, et la remise, par voie de dation, de la totalité des titres de SAINT-EXUPERY FINANCE, détentrice de 842.305 obligations convertibles émises par IMMOBILIERE HOTELIERE, représentant 88,05 % des obligations convertibles en circulation, et de 17.799 actions IMMOBILIERE HOTELIERE,
- la cession par IMM HOLD, détenue majoritairement par DAUMONT DEVELOPMENT, à L'IMMOBILIERE HOTELIERE des créances détenues sur SOCIF et IMMOBILIERE HOTELIERE pour un euro.

Obligations convertibles

Le 2 juin 2008, SAINT-EXUPERY FINANCE a acquis les 626.568 obligations convertibles détenues par CONTRARIAN CAPITAL MANAGEMENT LLC, au prix unitaire de 17 €, coupons attachés.

Pour assurer un traitement équitable des porteurs d'obligations convertibles « I.H. 5% juillet 94 », SAINT-EXUPERY FINANCE a mis en place une offre de rachat aux mêmes conditions, soit 17 € par obligation convertible, coupons attachés, de toutes les obligations convertibles qui lui auront été présentées jusqu'au 21 juillet 2008 inclus. Au terme de cette offre, SAINT-EXUPERY FINANCE détient 842.305 obligations convertibles, soit 88,05 % des obligations « I.H. 5% juillet 94 ».

Dans le cadre de l'opération de cession d'IMM HOLD, SAINT-EXUPERY FINANCE est devenue une filiale d'IMMOBILIERE HOTELIERE et est par conséquent incluse dans le périmètre de consolidation 2009. Ainsi, et par son intermédiaire, le Groupe IMMOBILIERE HOTELIERE détient 88, 05 % de son propre emprunt obligataire convertible.

Par décision, en Assemblée Générale des Obligataires du 30 septembre 2008, l'échéance de l'emprunt obligataire, le paiement de la totalité des coupons dus au 1^{er} janvier 2009 et des intérêts qui seraient dus jusqu'au complet remboursement de l'emprunt obligataire ont été reportée au 31 janvier 2012.

Procédures HILTON

Le Groupe IMMOBILIERE HOTELIERE a entamé des procédures afin d'obtenir des dommages intérêts liés à la remise en état de l'immeuble à usage hôtelier exploité par le Groupe HILTON et ce, en application des accords de 1996.

Procédures CALYON

CALYON, sur requête, a été autorisé le 19 novembre 2008 par ordonnance rendue par M. le Président du Tribunal de Commerce de Nanterre à procéder à l'inscription d'une hypothèque judiciaire provisoire sur l'hôtel « HILTON SUFFREN » pour un montant de 9.496.820,39 € en garantie du prêt consenti à SOCIF.

Le remboursement de ce prêt étant intervenu dans le cadre de la cession d'IMMHold au Groupe JESTA, le 14 août 2009, la mainlevée de l'inscription a été prononcée.

1 - Entité présentant les états financiers

L'IMMOBILIERE HOTELIERE est un Groupe domicilié en France dont l'activité est la location d'un immeuble hôtelier.

Les états financiers consolidés de l'IMMOBILIERE HOTELIERE pour l'exercice clos le 31 décembre 2009 comprennent la société et ses filiales (l'ensemble désigné comme le « Groupe ») et la quote-part du Groupe dans les entreprises associées ou sous contrôle conjoint.

2 - Continuité d'exploitation

La continuité d'exploitation du Groupe est assurée par la trésorerie courante au-delà de la fin de l'exercice 2010. Cependant la continuité d'exploitation pourrait être subordonnée à la capacité du Groupe de couvrir les charges d'exploitation futures non prévisibles à ce jour. Par ailleurs, les opérations en cours qui comprennent notamment les procédures contre le Groupe HILTON pour les réparations que ce dernier devrait au titre de la remise en état de l'hôtel ainsi que les nouvelles activités d'intermédiation et d'ingénierie sont susceptibles d'assurer l'obtention des moyens de financement nécessaires pour faire face à ses éventuelles charges inconnues à ce jour, à la reconstitution des capitaux propres et au remboursement de l'emprunt convertible au cours de l'exercice 2012.

3 - Bases de préparation

a) Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés ont été établis en conformité avec les normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

b) Bases d'évaluation

Les états financiers consolidés sont préparés sur la base du coût historique à l'exception des éléments suivants :

- les instruments financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat évalués à la juste valeur,
- les immeubles de placement évalués à la juste valeur.

Les méthodes utilisées pour évaluer la juste valeur sont examinées dans les notes suivantes.

c) Monnaie fonctionnelle et de présentation

Les états financiers consolidés sont présentés en Euro qui est la monnaie fonctionnelle de la Société. Toutes les données financières présentées en Euro sont arrondies au millier d'Euros le plus proche.

d) Recours à des estimations et aux jugements

La préparation des états financiers selon les IFRS nécessite de la part de la direction l'exercice du jugement, c'est-à-dire d'effectuer des estimations et de faire des hypothèses qui ont un impact sur l'application des méthodes comptables et sur les montants des actifs et des passifs, des produits et des charges. Les valeurs réelles peuvent être différentes des valeurs estimées.

Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont réexaminées de façon continue. L'impact des changements d'estimation comptable est comptabilisé au cours de la période du changement et de toutes périodes ultérieures affectées.

Plus spécifiquement, les informations sur les principales sources d'incertitude relatives aux estimations, et les jugements exercés pour appliquer les méthodes comptables qui ont l'impact le plus significatif sur les montants comptabilisés dans les états financiers, sont décrites dans les notes suivantes :

- Note 5(i) – valorisation des immeubles de placement,
- Note 5(iii) – instruments financiers
- Note 7(iii) – valorisation des instruments financiers.

4. Principales méthodes comptables

(a) Principes de consolidation

(i) Filiales

Une filiale est une entité contrôlée par la société. Le contrôle existe lorsque la société a le pouvoir de diriger directement ou indirectement les politiques financière et opérationnelle de l'entité afin d'obtenir des avantages de ses activités.

Pour apprécier le contrôle, les droits de vote potentiels qui sont actuellement exerçables ou convertibles sont pris en considération.

Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à partir de la date à laquelle le contrôle est obtenu, jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse.

(ii) Les entreprises ad hoc

Une entité ad hoc (Special Purpose Entity – SPE) est consolidée si, sur la base d'une analyse en substance de la relation avec le Groupe et des risques et avantages de la SPE, le Groupe conclut qu'il en a le contrôle.

(iii) Regroupement d'entités sous contrôle commun

Les regroupements d'entreprises issus de transferts d'intérêts dans des entités qui sont sous le contrôle de l'actionnaire contrôlant le Groupe sont comptabilisés comme si l'acquisition avait été réalisée à l'ouverture de la première période comparative présentée, ou, si elle est plus tardive, à la date à laquelle le contrôle commun a été établi. Les actifs et passifs acquis sont comptabilisés à la valeur comptable qui figurait antérieurement dans les états financiers consolidés de l'actionnaire contrôlant le Groupe. Les composantes des capitaux propres des entités acquises sont ajoutées aux mêmes composantes des capitaux propres du Groupe, à l'exception du capital des entités acquises qui est comptabilisé en prime. La trésorerie payée pour l'acquisition est comptabilisée directement en capitaux propres.

(iv) Entreprises associées et coentreprises (entreprises mises en équivalence)

Les entreprises associées sont les entités dans lesquelles la société a une influence notable sur les politiques financière et opérationnelle sans en avoir le contrôle. Les coentreprises sont les entités sur les activités desquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'un contrat qui requiert un accord unanime pour les décisions financières et opérationnelles stratégiques. Les entreprises associées et les coentreprises sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (« entreprise mises en équivalence »). Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans le montant total des profits et pertes comptabilisés par les entreprises mises en équivalence, après prise en compte d'ajustements de mise en conformité des méthodes comptables avec celles du Groupe, à partir de la date à laquelle l'influence notable ou le contrôle conjoint est exercé jusqu'à la date à laquelle l'influence notable ou le contrôle conjoint prend fin. Si la quote-part du Groupe dans les pertes est supérieure à sa participation dans l'entreprise mise en équivalence, la valeur comptable des titres mis en équivalence est ramenée à zéro et le Groupe cesse de comptabiliser sa quote-part dans les pertes à venir, à moins que le Groupe ait une obligation de participer aux pertes ou d'effectuer des paiements au nom de l'entreprise.

(v) Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilantiels, les produits et les charges résultant des transactions intragroupe sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

Les gains découlant des transactions avec les entreprises mises en équivalence sont éliminés à concurrence des parts d'intérêt du Groupe dans l'entreprise.

Les pertes sont éliminées de la même façon que les gains latents, mais seulement dans la mesure où elles ne sont pas représentatives d'une perte de valeur.

(b) Instruments financiers**(i) Instruments financiers non dérivés**

Les instruments financiers non dérivés comprennent les placements dans des instruments de capitaux propres et les titres d'emprunts, les créances et autres débiteurs, la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les prêts et emprunts, et les fournisseurs et autres créditeurs.

Les instruments financiers non dérivés sont comptabilisés initialement à la juste valeur, majorés, pour les instruments qui ne sont pas à la juste valeur par le biais du compte de résultat, des coûts de transaction directement attribuables. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les instruments financiers non dérivés sont évalués comme décrit ci-dessous.

Un instrument financier est comptabilisé si le Groupe devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument. Les actifs financiers sont décomptabilisés si les droits contractuels du Groupe de recevoir les flux de trésorerie liés aux actifs financiers arrivent à expiration ou si le Groupe transfère l'actif financier à une autre partie sans en conserver le contrôle ou la quasi-totalité des risques et avantages. Les achats et les ventes « normalisés » d'actifs financiers sont comptabilisés à la date de transaction, c'est-à-dire la date à laquelle le Groupe s'engage à acheter ou à vendre l'actif. Les passifs financiers sont décomptabilisés si les obligations du Groupe spécifiées au contrat arrivent à expiration ou ont été éteintes ou annulées.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les fonds en caisse et les dépôts à vue. Les découverts bancaires remboursables à vue et qui font partie intégrante de la gestion de la trésorerie du groupe constituent une composante de la trésorerie pour les besoins du tableau des flux de trésorerie.

Placements détenus jusqu'à leur échéance

Lorsque le Groupe a l'intention et la capacité de détenir des titres d'emprunts jusqu'à l'échéance, ils sont classés en tant que placements détenus jusqu'à leur échéance. Après leur comptabilisation initiale, les placements détenus jusqu'à leur échéance sont évalués au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué du montant d'éventuelles pertes de valeur.

(ii) Instruments financiers composés

Les instruments financiers composés émis par le Groupe comprennent les obligations convertibles qui confèrent au porteur une option de conversion en un nombre déterminé d'actions.

La composante « passif » de l'instrument financier composé est initialement comptabilisée à la juste valeur qu'aurait un passif analogue non assorti d'une option de conversion. La composante « capitaux propres » initialement comptabilisée correspond à la différence entre la juste valeur de l'instrument financier composé dans sa globalité et la juste valeur de la composante « passif ». Les coûts de transaction directement attribuables sont affectés aux composantes « passif » et « capitaux propres » au prorata de leur valeur comptable initiale.

Après sa comptabilisation initiale, la composante « passif » de l'instrument financier composé est évaluée au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, sauf si elle a été désignée comme étant à la juste valeur par le biais du compte de résultat. La composante « capitaux propres » de l'instrument financier composé n'est pas réévaluée après sa comptabilisation initiale.

(iii) Capital**Actions ordinaires**

Les coûts accessoires directement attribuables à l'émission d'actions ordinaires ou d'options sur actions sont comptabilisés en déduction des capitaux propres.

Rachat d'instruments de capitaux propres

Si le Groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres, le montant de la contrepartie payée, y compris les coûts directement attribuables, est comptabilisé en diminution des capitaux propres. Les actions rachetées sont classées en tant qu'actions propres et déduites des capitaux propres.

(c) Immobilisations corporelles**(i) Comptabilisation et évaluation**

Une immobilisation corporelle est évaluée au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.

Lorsque des composants des immobilisations corporelles ont des durées d'utilité différentes, ils sont comptabilisés en tant qu'immobilisations corporelles distinctes (composants majeurs).

(ii) Amortissement

L'amortissement est comptabilisé en charges selon le mode linéaire sur la durée d'utilité estimée pour chaque composant d'une immobilisation corporelle.

Les durées d'utilité estimées pour la période en cours et la période comparative sont les suivantes :

- Installations et agencements 10 ans
- Autres entre 5 et 10 ans

Les modes d'amortissement, les durées d'utilité et les valeurs résiduelles sont révisés à chaque clôture.

(d) Immeuble de placement

Les immeubles de placement sont les biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers et/ou pour valoriser le capital. Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur, toute variation en résultant étant comptabilisée en résultat.

Lorsque l'utilisation d'un immeuble de placement change de telle sorte qu'il est reclassé en immobilisation corporelle, sa juste valeur à la date du reclassement devient son coût pour les besoins de la comptabilisation ultérieure.

(e) Dépréciation

(i) Actifs financiers

Le Groupe considère qu'un actif financier est déprécié s'il existe des indications objectives qu'un ou plusieurs événements ont eu un impact négatif sur les flux de trésorerie futurs estimés de l'actif.

La perte de valeur d'un actif financier évalué au coût amorti correspond à la différence entre sa valeur comptable et la valeur des flux de trésorerie futurs estimés, actualisée au taux d'intérêt effectif d'origine des actifs financiers.

La perte de valeur d'un actif financier disponible à la vente est calculée par référence à sa juste valeur actuelle.

Un test de dépréciation est réalisé, sur une base individuelle, pour chaque actif financier significatif. Les autres actifs sont testés par groupes ayant des caractéristiques de risques de crédit similaires.

Les pertes de valeur sont comptabilisées en résultat. S'agissant des actifs disponibles à la vente, toute perte cumulée qui avait été antérieurement comptabilisée en capitaux propres est transférée en résultat.

(ii) Actifs non financiers

Les valeurs comptables des actifs non financiers autre que les immeubles de placement et les actifs d'impôt différés du Groupe sont examinées à chaque date de clôture afin d'apprécier s'il existe un quelconque indice qu'un actif a subi une perte de valeur.

(f) Avantages du personnel

(i) Régimes à cotisations définies

Les cotisations à payer à un régime à cotisations définies sont comptabilisées en charges lorsqu'elles sont dues.

(ii) Régimes à prestations définies

L'obligation nette du Groupe au titre de régimes à prestations définies est évaluée séparément pour chaque régime en estimant le montant des avantages futurs acquis par le personnel en échange des services rendus au cours de la période présente et des périodes antérieures ; ce montant est actualisé pour déterminer sa valeur actuelle, et minoré des coûts des services passés non comptabilisés et de la juste valeur des actifs du régime. Le taux d'actualisation est égal au taux d'intérêt, à la date de clôture, des obligations de première catégorie ayant une date d'échéance proche de celle des engagements du Groupe.

(g) Provisions

Une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle juridique ou implicite résultant d'un événement passé, que l'obligation peut être estimée de façon fiable et qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation. Le montant de la provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus au taux, avant impôt, reflétant les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et les risques spécifiques à ce passif.

(h) Produits

(i) Prestations de services

Les produits provenant des prestations de services sont comptabilisés en résultat en fonction du degré d'avancement de la prestation à la date de clôture. Le degré d'avancement est évalué par référence aux travaux exécutés.

(ji) Commissions perçues

Lorsque le Groupe agit en qualité d'agent plutôt qu'en tant que mandant dans une transaction, les produits comptabilisés correspondent au montant net des commissions perçues par le Groupe.

(iii) Revenus locatifs

Les revenus locatifs provenant des immeubles de placement sont comptabilisés en résultat sur une base linéaire sur toute la durée du contrat de location. Les avantages consentis par le Groupe au titre d'un contrat de location font partie intégrante du total net des revenus locatifs et sont comptabilisés en résultat sur toute la durée du contrat de location.

(i) Produits et charges financiers

Les produits financiers comprennent les intérêts à recevoir sur les placements, les dividendes, les profits réalisés sur la cession des actifs financiers disponibles à la vente, les augmentations de juste valeur des actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat, les profits de change et les profits sur les instruments de couverture qui sont comptabilisés en résultat. Les produits provenant des intérêts sont comptabilisés lorsqu'ils sont acquis en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Les dividendes sont comptabilisés dès que le Groupe acquiert le droit à percevoir les paiements, soit, dans le cas des titres cotés, à la date de détachement.

Les charges financières comprennent les intérêts à payer sur les emprunts, l'effet de la désactualisation des provisions, les dividendes sur les actions préférentielles classées en dettes, les pertes de change, les diminutions de juste valeur des actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat, les pertes de valeur comptabilisées au titre des actifs financiers et les pertes sur les instruments de couverture qui sont comptabilisées en résultat. Tous les coûts relatifs aux emprunts sont comptabilisés en résultat en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

(j) Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat (charge ou produit) comprend la charge (le produit) d'impôt exigible et la charge (le produit) d'impôt différé. L'impôt est comptabilisé en résultat sauf s'il se rattache à des éléments qui sont comptabilisés directement en capitaux propres ; auquel cas il est comptabilisé en capitaux propres.

L'impôt exigible est (i) le montant estimé de l'impôt dû au titre du bénéfice imposable d'une période, déterminé en utilisant les taux d'impôt qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture, et (ii) tout ajustement du montant de l'impôt exigible au titre des périodes précédentes.

L'impôt différé est déterminé et comptabilisé selon l'approche bilantielle de la méthode du report variable pour toutes les différences temporelles entre la valeur comptable des actifs et passifs et leurs bases fiscales. Les éléments suivants ne donnent pas lieu à la constatation d'impôt différé : (i) la comptabilisation initiale du goodwill, (ii) la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et qui n'affecte ni le bénéfice comptable, ni le bénéfice imposable et (iii) les différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des co-entreprises dans la mesure où elles ne s'inverseront pas dans un avenir prévisible. Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués aux taux d'impôts dont l'application est attendue sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé et le passif réglé, sur la base des réglementations fiscales qui ont été adoptées ou quasi adoptées à la date de clôture.

Un actif d'impôt différé n'est comptabilisé que dans la mesure où il est probable que le Groupe disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels la différence temporelle correspondante pourra être imputée. Les actifs d'impôts différés sont examinés à chaque date de clôture et sont réduits dans la proportion où il n'est plus désormais probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible.

L'impôt supplémentaire qui résulte de la distribution de dividendes est comptabilisé lorsque les dividendes à payer sont comptabilisés au passif.

(k) Le résultat par action

Le groupe présente un résultat par action de base et dilué pour ses actions ordinaires. Le résultat par action de base est calculé en divisant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de la Société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période. Le résultat par action dilué est déterminé en ajustant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires et le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation des effets de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives, qui comprennent les obligations convertibles et les options sur actions attribuées aux membres du personnel.

5. Détermination de la juste valeur

Un certain nombre de méthodes comptables et d'informations nécessitent de déterminer la juste valeur d'actifs et de passifs financiers et non financiers. Les justes valeurs ont été déterminées pour des besoins d'évaluation ou d'informations à fournir, selon les méthodes suivantes. Des informations complémentaires sur les hypothèses retenues pour déterminer les justes valeurs sont indiquées, le cas échéant, dans les notes spécifiques à l'actif ou au passif concerné.

(i) Immeuble destiné à la vente

Au cours de l'exercice 2008, la direction a réexaminé ses estimations de la juste valeur de l'immeuble de placement (l'hôtel HILTON SUFFREN), et l'a ramené à 150.000 K€ valeur de marché la plus probable correspondant au prix proposé par JESTA.

L'impôt de société non encore payé est inscrit au passif du bilan au taux de 34,43 % au 31 décembre 2008.

IMMHOLD, propriétaire de l'immeuble de placement, a été cédée au Groupe JESTA les 10 juillet et 28 août 2009.

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>Variation</u>
Juste valeur - Actif	-	150.000 K€	(150.000) K€
Impôt différé - Passif	-	(32.700) K€	32.700 K€

(ii) Instruments financiers

Caractéristiques de l'emprunt obligataire

La société IMMOBILIERE HOTELIERE a émis en juillet 1994, 2.249.520 Obligations Convertibles en Actions (OCA)

Montant :	89 170 972,80 €
Nombre d'obligations :	2 249 520
Nominal par obligation :	39,64 €
Date d'échéance :	1er janvier 2001
Coupon annuel :	5%
Date et parité de conversion :	à tout moment, à raison de 1 action pour 1 obligation
Prix de remboursement à l'échéance :	48,33 €, soit une prime de 21,92%
Taux de rendement actuariel brut annuel (y compris la prime de remboursement) :	7,76%

Remboursement anticipé au gré de L'IMMOBILIERE HOTELIERE :

- 1) À tout moment, par voie d'offres publiques sans limitation de prix et de quantité ;
- 2) Possible à compter du 1^{er} janvier 1998 si la moyenne arithmétique des premiers cours cotés de l'action sur le second marché de la Bourse de Paris, durant une période de 20 jours de bourse consécutifs compris parmi les 40 jours de bourse précédant la date de remboursement (compte tenu du rapport de conversion en vigueur) excède 120 % du prix de remboursement anticipé. Le prix de remboursement, majoré des intérêts courus depuis le 1^{er} janvier de l'année de remboursement, devra assurer au souscripteur, après prise en compte des coupons versés les années précédentes, un taux de rendement actuariel brut identique à celui offert en cas de remboursement à l'échéance, soit 7,76 %.
- 3) À tout moment et pour la totalité, au prix de 48,33 € à condition que le nombre d'obligations restant en circulation soit inférieur à 10% du nombre des obligations émises.
Remboursement anticipé au gré des investisseurs : n/a
Obligations en circulation au 31 décembre 2009 : 956.664

Comptabilisation séparée de l'instrument composé : "split accounting"

Conformément à IAS 32, l'OCA doit être décomposée entre une «composante dette financière» et une «composante capitaux propres». La « composante dette financière » doit être déterminée sur la base de l'actualisation des flux futurs au taux d'intérêt appliqué sur le marché (taux sans risque auquel il convient d'ajouter le risque de crédit de la société émettrice à la date d'émission).

La «composante capitaux propres» est obtenue par différence entre le produit brut de l'émission et le montant de la « composante dette financière ».

Le taux d'actualisation de marché retenu applicable aux passifs analogues tient compte :

- du taux fixe sans risque (OAT) pour une échéance équivalente à date d'émission : 6,96 % ;
- de la marge ("Spread-credit") : 7,2 %.

Le taux d'actualisation complet ressort ainsi à 14,16 %.

Sur la base du taux d'actualisation retenu, la composante "capitaux propres" s'élève à 10.558 K€ et la "composante dette" à l'origine s'élève à 27.417 K€.

Les OCA n'ont pas donné lieu au versement de frais d'émission d'emprunt, qui viendrait diminuer la dette d'origine. Ce taux est donc également le taux effectif utilisé pour le calcul des charges financières sur les OCA dans les comptes IFRS.

Révision d'estimation des flux de la composante dette

L'OCA a fait l'objet de restructurations prorogant notamment sa maturité initialement fixée au 1^{er} janvier 2001. En synthèse, les principales conciliations ont été les suivantes :

- Assemblée Générale des Obligataires du 15 décembre 2000 : elle a permis le report de la date de remboursement de la dette du 1^{er} janvier 2001 au 1^{er} janvier 2003 et des intérêts dûs au 1^{er} janvier 2000 et 2001 au 1^{er} juillet 2002. Au titre du retard de paiement, une majoration de l'intérêt annuel de 7% a été contractuellement appliquée.
- Assemblée Générale des Obligataires du 17 décembre 2002 : cette conciliation a autorisé le report du remboursement des obligations au 1^{er} janvier 2009 et le report des intérêts 2002 et 2003 au 1^{er} juillet 2004 avec application d'une pénalité de 7% sur le montant des intérêts dûs. Le Groupe HARCOURT détenteur de 1.291 426.obligations a néanmoins renoncé au paiement des intérêts de 2002 à 2003 et a accepté la subordination des intérêts postérieurs au paiement des coupons des autres obligataires.

- Suite à la conciliation de juin 2003, la société HARCOURT a échangé ses 1.291.426 obligations contre une partie de la créance CARDIS (51,2 M€) détenue par l'IMMOBILIERE HOTELIERE. Cette créance est exigible au 31 décembre 2008. La dette au titre de l'OCA a ainsi été réduite à 38 M€.
- En octobre 2004, une partie des coupons 2000 à 2003 a été réglée (coupons sur 465.856 obligations). Les autres ont été reportés au 1^{er} janvier 2006 (492.238 obligations) ou abandonnés (1.291.426 obligations HARCOURT).
- Assemblée Générale des Obligataires du 15 mars 2005 : elle a officialisé le report du paiement du coupon du 1^{er} janvier 2005 au 1^{er} janvier 2006 auquel un intérêt de retard de 7 % l'an sera appliqué.
- Assemblée Générale des Obligataires du 2 juin 2006 : elle a décidé de reporter le paiement de la totalité des coupons annuels dus au 1^{er} juillet 2006 et au 1^{er} janvier 2007, et des intérêts y attachés, à la date du 1^{er} janvier 2008, majorés d'un intérêt annuel de retard de 7 % l'an.
- Par décision, en Assemblée Générale des Obligataires du 30 septembre 2008 présidée par M. Jean-François Renault (remplaçant de Maître Jean-Emmanuel Kuntz démissionnaire), l'échéance de l'emprunt a été reportée du 1^{er} janvier 2009 au 31 janvier 2012 ainsi que le paiement à cette même date de la totalité des coupons dus au 1^{er} janvier 2009 et des intérêts qui seraient dus jusqu'au complet remboursement de l'emprunt obligataire.

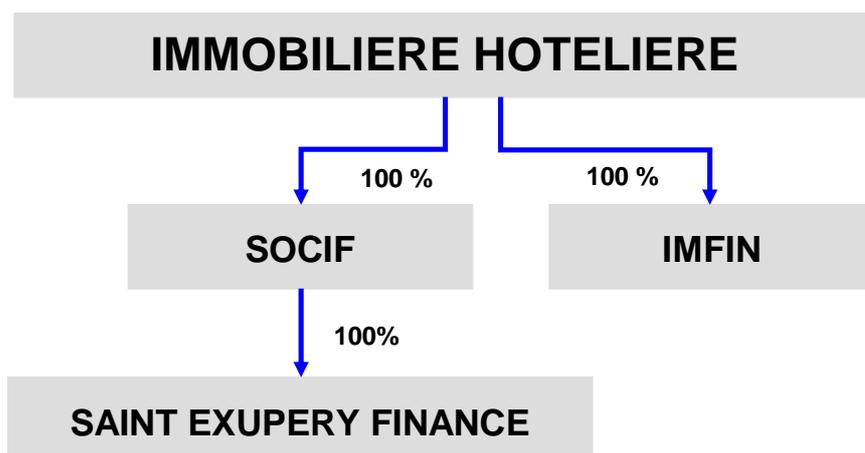
6. Périmètre

Au 31 décembre 2009, le Groupe IMMOBILIERE HOTELIERE est constitué de quatre sociétés :

La société Holding L'IMMOBILIERE HOTELIERE elle-même, IMFIN, SOCIF et sa filiale SAINT-EXUPERY FINANCE.

Ses deux autres filiales IMM HOLD et IMM HOLD GESTION ont été cédées le 10 juillet 2009.

Organigramme Groupe IMMOBILIERE HOTELIERE au 31 décembre 2009



Liste des sociétés consolidées

	% Intérêt		% Contrôle	
	2009	2008	2009	2008
IMMOBILIERE HÔTELIÈRE 48, rue de la Bienfaisance – Paris 8 N° Siren : 784 335 333	CONSOLIDANTE			
SOCIF 48, rue de la Bienfaisance – Paris 8 N° Siren : 542 095 146	100	99,62	100	100
SAINT-EXUPERY FINANCE 3 place Dargent - L 1413 Luxembourg N° Siren : B106482	100		100	
IMFIN 3, Place Dargent – L1413 Luxembourg N° Siren : 62 876	100	74,71	100	100

7 – Les principaux postes du bilan

a) Variations des immobilisations corporelles et immeubles de placement

(En milliers d'Euros)	Note	immeubles de placement	Autres Immo. Corporelles	Total
VALEURS BRUTES				
Montant à l'ouverture au 01.01.2008		173 000	121	173 121
Acquisitions de l'année			16	16
Variations de juste valeur			-	-
Transferts en actifs destinés à la vente		(173 000)		(173 000)
Montant à l'ouverture au 01.01.2009		-	137	137
Acquisitions de l'année		-	-	-
Variations de périmètre		-	(80)	(80)
Montant à la clôture au 31.12.2009		-	57	57
AMORTISSEMENTS				
Montant à l'ouverture au 01.01.2008		-	(76)	(76)
Dotations de l'année		-	(19)	(19)
Reprises		-	-	-
Montant à l'ouverture au 01.01.2009		-	(95)	(95)
Dotations de l'année		-	(5)	(5)
Variations de périmètre		-	45	45
Montant à la clôture au 31.12.2009		-	(55)	(55)
Valeurs Nettes à la Clôture 31.12.2008		-	42	42
Valeurs Nettes à la Clôture 31.12.2009		-	1	1

b) Variations des actifs financiers non courants

(En milliers d'Euros)	Note	Autres Immo. Financières	Total
VALEURS BRUTES			
Montant à l'ouverture au 01.01.2008		80 949	80 949
Acquisitions de l'année		-	-
Variations de juste valeur		-	-
Perte indemnité CREDICOM ASIA*		(750)	(750)
Montant à l'ouverture au 01.01.2009		80 199	80 199
Acquisitions de l'année		16 958	16 958
Variations de périmètre		(780)	(780)
Montant à la clôture au 31.12.2009		96 377	96 377
AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS			
Montant à l'ouverture au 01.01.2008		(80 919)	(80 919)
Dotations de l'année		-	-
Reprises/Provisions indemnité CREDICOM ASIA*		750	750
Montant à l'ouverture au 01.01.2009	5(ii)	(80 169)	(80 169)
Dotations de l'année		-	-
Variations de périmètre		750	750
Montant à la clôture au 31.12.2009		(79 419)	(79 419)
Valeurs Nettes à la Clôture 31.12.2008		30	30
Valeurs Nettes à la Clôture 31.12.2009		16 958	16 958

Les acquisitions de l'année concernent les obligations convertibles en actions IMMOBILIERE HOTELIERE détenues par SAINT-EXUPERY FINANCE. En effet, conformément au référentiel IFRS, ces dernières n'ont pas été éliminées avec la dette obligataire. Les variations de périmètre sont constituées par l'annulation de l'indemnité d'immobilisations CREDICOM ASIA.

c) Actifs d'impôt différé

(en milliers d'Euros)	31.12.2009	31.12.2008
	67	1.999

En 2008, ils concernent essentiellement l'actualisation des emprunts (en particulier, droit au bail versé par ACCOR) et en 2009, uniquement l'actualisation de l'emprunt obligataire convertibles en actions.

d) Actifs financiers courants

Ils comprennent (en valeur nette) :

(en milliers d'Euros)	31.12.2009	31.12.2008
- Autres créances diverses :	<u>33</u>	<u>182</u>
	33	182

e) Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'Euros)	31.12.2009	31.12.2008
- Équivalents de trésorerie	0	0
- Disponibilités	<u>590</u>	<u>90</u>
	590	90

f) Actifs détenus en vue de la vente

Au 31 décembre 2008, l'hôtel HILTON SUFFREN est présenté en tant qu'actif destiné à être cédé et détenu en vue de la vente. En effet, la direction du Groupe a signé en avril 2008, une promesse de vente de son unique immeuble de placement s'élevant à 150.000 K€.

Les 10 juillet et 28 août 2009, la société porteuse de l'immeuble a été cédée au Groupe JESTA.

g) Capitaux propres

La répartition du capital est la suivante :

Groupe IMMTEL	52,67 %
Public	39,00 %
Charles-Henri WEIL	5,39 %
Mr et Mme Christian PANEL	0,63 %
Autocontrôle	2,31 %
	100,00 %

h) Evolution des capitaux propres et intérêts minoritaires

en milliers d'Euros	Capital	Primes	Réserves consolidées	Résultat de la période	Autres			Totaux capitaux propres
					Ecarts de conversion	Titres de l'entreprise consolidante	Total divers	
Situation à l'ouverture 01.01.2009	13 007	169 872	(299 829)	(18 051)	-	(287)	-	(135 287)
Imputation résultat exercice N-1 (Groupe)	-	-	(18 051)	18 051	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	94 179	-	-	52	-	94 231
Résultat consolidé de la période	-	-	-	(2 875)	-	-	-	(2 875)
Situation à la clôture 31.12.2009	13 007	169 872	(223 701)	(2 875)	-	(235)	-	(43 932)
Intérêts Minoritaires								
Situations à l'ouverture 2009	-	-	13 336	(16)	-	-	-	13 320
Imputation résultat exercice N-1 (Groupe)	-	-	(16)	16	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	(13 701)	-	-	-	-	(13 701)
Résultat consolidé de la période	-	-	-	396	-	-	-	396
Situation à la clôture 31.12.2009	-	-	(381)	396	-	-	-	15

i) Provisions à long terme

Ces provisions concernent essentiellement les provisions pour indemnités de départ à la retraite.

j) Emprunts et dettes financières et dettes d'exploitation non courants

Ce poste se décompose de la façon suivante :

En milliers d'euros	au 31 décembre 2009			au 31 décembre 2008		
	< 1 an	1 à 5 ans	Total	< 1 an	1 à 5 ans	Total
Emprunt Obligataire convertible		61 107	61 107		59 564	59 564
Emprunt NATEXIS / CRÉDIT AGRICOLE - INDOSUEZ (IMMHOLD)		-	-	117 386		117 386
Emprunt CRÉDIT AGRICOLE - INDOSUEZ (SOCIF)		-	-	8 973		8 973
Dépôt reçu ACCOR / IMM HOLD		-	-	-	13 853	13 853
Dettes bancaires et autres dettes	-	61 107	61 107	126 359	13 853	140 212
Total Dettes Financières non courant	-			-	73 417	
Dépôt reçu ACCOR / IMM HOLD	-	-	-	-	22 295	22 295
Pré-paiement loyer droit au bail	-	-	-	-	-	-
Dettes d'exploitation non courante	-	-	-	-	22 295	22 295
Emprunt Obligataire convertible (Coupons)	-	-	-	-	-	-
Pré-paiement loyer droit au bail	-	-	-	15 245		15 245
Intérêts sur emprunts	-	-	-	1 032	-	1 032
Autres passifs financiers courants	-	-	-	16 277	-	16 277
TOTAL DU PASSIF	-	61 107	61 107	142 636	95 712	238 348

j.1) Obligations convertibles en actions

La valeur des OCA dans les comptes consolidés d'IMMOBILIERE HOTELIERE se décompose comme suit :

En milliers d'Euros	Dette inscrite en norme française	Provisions pour non conversion	Total en principes français	Dette financière non courant	Échéance (1)	Taux effectif
Principal	37 922		37 922	46 199	31/01/2012	
Coupons "2002"	1 181		1 181	1 181	31/01/2012	
Coupons "2003"	1 112		1 112	1 112	31/01/2012	
Coupons "2004"	2 034		2 034	2 034	31/01/2012	
Coupons "2005"	1 899		1 899	1 899	31/01/2012	
Coupons "2006"	1 899		1 899	1 899	31/01/2012	
Coupons "2007"	1 899		1 899	1 899	31/01/2012	
Coupons "2008"	1 899		1 899	1 899	31/01/2012	
Intérêts sur coupons échus	922		922	922		
Variation de juste valeur				521		
Provision pour non conversion		8 313	8 313			
31 décembre 2008	50 767	8 313	59 080	59 565		4,10%
Coupons "2009"	1 896		1 896	1 896	31/01/2012	
Variation de juste valeur			-	(290)	31/01/2012	
Annulation 1,00 OC c/IH	(64)		(64)	(64)	31/01/2012	
31 décembre 2008	52 599	8 313	60 912	61 107		3,06%

(1) L'Assemblée Générale des obligataires du 2 juin 2006 a décidé de reporter le paiement de la totalité des coupons annuels dus et des intérêts de retard au taux de 7 %, à la date du 1^{er} janvier 2009.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale des Obligataires a voté le 30 septembre 2008, le report de la date de remboursement de l'emprunt obligataire du 1^{er} janvier 2009 au 31 janvier 2012 ainsi que le paiement à cette même date de la totalité des coupons dus au 1^{er} janvier 2009, des coupons et des intérêts qui seraient dus jusqu'au complet remboursement de l'emprunt obligataire.

La valeur boursière des OCA au 31 décembre 2009 s'élève à 1.587 milliers d'Euros.

k) Impôts

Les actifs et passifs d'impôts sont constitués essentiellement d'impôts différés.

Ventilation des impôts

	au 31/12/2009			Résultat	au 31/12/2008	
	Résultat	Actif	Passif		Actif	Passif
Impôts exigibles	-	-	-	(19)	-	-
Impôts différés						
Retraitement Dépôt ACCOR (IAS 39)				304	1 995	-
Provision Retraites				- 1	4	-
Retraitement Juste Valeur HILTON				8 326		32 700
Divers	(361)					
Retraitement Obligations Convertibles	(100)	67	-	283	-	167
TOTAL IMPÔT DIFFERE CONSOLIDE	(461)	67	-	8 893	1 999	32 533

Preuve d'impôt au 31 décembre 2009

PREUVE D'IMPOT	31 décembre 2009	
	Bases	Impôt
Résultat consolidé (100 %)	(2 479)	
Charge d'impôt réelle comptabilisée :	461	
- Impôt sur les sociétés	-	
- Impôts différés	(461)	
Résultat consolidé avant impôt	(2 940)	
Taux d'impôt normal de la société consolidante	34,43%	
Charge (produit) d'impôt théorique (A)	(2 940)	(1 012)
Divers	(1 601)	(551)
Impôt observé	(1 339)	(461)

8. Les principaux postes du compte de résultat

a) Chiffre d'Affaires

(en milliers d'Euros)

	31.12.2009	31.12.2008
Chiffre d'affaires	4.573	9.163

Le chiffre d'affaires correspond exclusivement aux loyers de l'hôtel HILTON SUFFREN.

IMM HOLD ayant été cédée les 10 juillet et 28 août 2009, le chiffre d'affaires 2009 correspond aux loyers du premier semestre.

b) Charges de personnel

Les charges de personnel sont constituées des éléments suivants :

	31.12.2009	31.12.2008
En milliers d'Euros	104	446
TOTAL		5

La rémunération des principaux dirigeants au titre de l'année 2009, s'élève à 35.880 € pour IMMOBILIERE HOTELIERE et 17.940 € pour SOCIF.

Au 31 décembre 2009, il n'existe aucun engagement pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cession ou du changement de fonction.

b) Autres charges d'exploitation

Le solde des autres produits et charges d'exploitation s'élève à (3.483) K€ au 31 décembre 2009, qui se décompose comme suit :

- cession créance Immhold / Immobilière Hôtelière	5.017
- Indemnité immobilisation Credicom Asia	1.200
- Ecart d'acquisition Saint-Exupéry Finance	16.122
- Impact de déconsolidation Immhold	(35.710)
- Remboursement emprunt Calyon / Socif par Jesta	9.897
- Divers	40

	(3.483)

d) Résultat financier

En milliers d'Euros	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Charges financières (1)	(4 475)	(8 550)
Emprunt obligataire	(1 896)	(1 930)
Dettes bancaires	(2 576)	(6 604)
Découverts bancaires	(3)	(16)
Effet d'actualisation	289	(1 704)
Dépôt reçu ACCOR / IMM HOLD actualisé		(883)
Emprunt obligataire convertible	289	(821)
Produits Financiers	836	
Emprunt Obligataire /Saint Exupéry Finance	836	-
Résultat financier	(3 350)	(10 254)

- (1) Les charges financières correspondent aux intérêts à payer sur les emprunts calculés en utilisant la méthode du taux d'intérêt contractuel.
- (2) Le montant actualisé du dépôt ACCOR de 30.490 K€ est comptabilisé selon la méthode du coût amorti. L'incidence sur l'année 2008 du coût amorti s'élève à 883 K€.

9. Commentaires sur le tableau des flux de trésorerie au 31 décembre 2009

a) Actualisation des dettes 289 K€ correspondant à :	
- Emprunt Obligataire	289 K€
b) Moins-values des cessions (20.861) K€ correspondant à :	
- Prix de vente des titres IMM HOLD :	42.897 K€
- Valeur nette des titres	(65.324) K€
- Résultat 1 ^{er} semestre IMM HOLD	1.566 K€
c) Acquisitions d'immobilisations 17.625 K€ correspondant à :	
- Obligations convertibles acquises par la société SAINT-EXUPERY FINANCE :	17.625 K€
d) Cessions d'immobilisations 42.897 K€ correspondant à :	
- Prix de vente des actions IMM HOLD :	42.897 K€
e) Incidence des variations de périmètre 52.108 K€ correspondant à :	
- Ecart d'acquisition négatif sur SAINT-EXUPERY FINANCE :	16.122 K€
- Cession titres IMMOBILIERE HOTELIERE par IMM HOLD à SOCIF :	129 K€
- Impact cession IMM HOLD :	35.857 K€

f) Augmentation des emprunts

2.812 K€ correspondant à :

- Coupons O.C.A. IMMOBILIÈRE HOTELIERE :	1.896 K€
- Intérêts 2009 / Emprunt CALYON c/SOCIF :	916 K€

g) Remboursement d'emprunts

97.808 K€ correspondant à :

- Dette IMM HOLD chez SOCIF :	87.292 K€
- Emprunt CALYON chez SOCIF :	10.452 K€

10. Politique de gestion des risques

Gestion du risque de liquidité

Suite à la cession d'IMM HOLD à JESTA, les seuls créanciers du Groupe sont les obligataires.

L'assemblée générale des obligataires du 30 septembre 2008 a décidé le report de l'échéance de l'emprunt et des coupons dus du 1^{er} janvier 2009 au 31 janvier 2012. Cet emprunt s'élève à 61.107 K€ au 31 décembre 2009, mais SAINT-EXUPERY FINANCE détient 88,05 % des obligations convertibles en actions en circulation.

Les autres aspects des objectifs et politiques de la gestion des risques financiers du Groupe sont inchangés.

Gestion du risque de taux

La dette au 31 décembre 2009 s'élève à 61.107 K€ et est composée d'un emprunt obligataire.

Passifs à taux fixe :	61.107 K€
Passifs à taux variable :	-

Total du Passif	61.107 K€
------------------------	------------------

11. Impôt différé

En milliers d'Euros	31 décembre 2009		31 décembre 2008		
	Actif	Passif	Résultat	Actif	Passif
Retraitement droit au bail ACCOR			304	1.994	
Provision retraites			(1)	5	
Retraitement juste valeur HILTON			8.326		32.700
Retraitement obligations convertibles	67		283		(167)
Total Impôt Différé consolidé	67	0	8.912	1.999	32.533

12. Informations sur les parties liées

a) Les rémunérations des principaux dirigeants :

La rémunération des principaux dirigeants sur l'année 2009 correspond notamment à :

Pour IMMOBILIERE HOTELIERE :

- la facturation par Horus Développement des honoraires du 1^{er} trimestre 2009 de Monsieur Arnaud Sanson, Président – Directeur général jusqu'au 1^{er} juillet 2009, pour 24 K€
- la facturation par Arnaud Sanson Consultant des honoraires du 2^{ème} trimestre 2009 de Monsieur Arnaud Sanson, Président – Directeur général jusqu'au 1^{er} juillet 2009, pour 25 K€
- la facturation par « MS Conseils et communications » des honoraires du 2^{ème} semestre 2009 de Monsieur Maurice Sellam, Président-Directeur Général depuis le 1^{er} juillet 2009, pour 50 K€.

Pour SOCIF :

- la facturation par Horus Développement des honoraires du 1^{er} semestre 2009 de Monsieur Arnaud Sanson, Président jusqu'au 1^{er} juillet 2009, pour 14 K€,
- la facturation par Crepicordien des honoraires du 2^{ème} semestre 2009 de Monsieur Nicolas Schlumberger, Président à compter du 2 juillet 2009, pour 24 K€.

b) Avec des sociétés liées

En milliers Euros	valeur de la transaction au compte de résultat		Solde de la transaction au bilan (+ = Actif / - = Passif)	
	31 décembre 2009	31 décembre 2008	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Charges	-	-	-	-
Entreprises associées	(63)	(186)		201

La facturation par SODEFRA ENGINEERING des prestations financière et comptable de son personnel (dont Monsieur Pierre Cobac) s'est élevée à 36 K€ pour l'IMMOBILIERE HOTELIERE et 18 K€ pour IMM HOLD. Cette charge a été comptabilisée en charges externes au compte de résultat.

SODEFRA a facturé 9 K€ à IMMOBILIERE HOTELIERE sur l'exercice 2009.

13 – Engagements hors bilan

Engagements donnés :

Société du Groupe	en faveur de	OBJET	MONTANT
IMMOBILIERE HOTELIERE	Obligataires	Engagement de rembourser au prix de 48,33 Euros les obligations non converties au 31 décembre 2012.	
TOTAL DES ELEMENTS VALORISES			-

Engagements reçus :

Donnés par	A société Groupe	OBJET	MONTANT
CARDIS	SOCIF	Engagement reçu de Cardis à faire céder par Credicom Asia soit le capital de Golf de Ramatuelle estimé à 15 millions d'Euros ou à payer 49 millions d'Euros en actions nouvelles Cardis et/ou en créances sur les profits de Cardis. Dans un avenant à ce contrat l'Immobilière Hôtelière a confirmé son intérêt pour Golf de Ramatuelle.	15 000
TOTAL DES ELEMENTS VALORISES			15 000

14– Événements postérieurs à la clôture

Le siège social de la Société a été transféré le 1^{er} février 2010 au 48 rue de la bienfaisance 75008 – PARIS.

COMPTES SOCIAUX

BILAN SOCIAL AU 31 DECEMBRE 2009

(En Euros)	Notes	Brut	Amortissements & dépréciations	31 décembre 2009 Net	31 décembre 2008 Net
ACTIF					
ACTIF IMMOBILISE					
Immobilisations incorporelles	A				
. Frais d'établissement					
. Droits d'auteurs, licences		7 130,93	7 130,93	-	-
Immobilisations corporelles	B				
. Terrains					
. Constructions					
. Mobilier, matériel de bureau		53 731,68	53 731,68	-	4 376,73
. Agencements, installations		1 632,54	1 060,00	572,54	735,54
. Matériel de transport					
Immobilisations financières	C				
. Titres de Participation	Ca	91 538 786,14	91 538 786,14	-	-
. Créances rattachées		-	-	-	-
. Autres titres immobilisés	Cb	-	-	-	-
. Autres créances	Cc	-	-	-	-
. Dépôts cautionnements		2 949,24	-	2 949,24	457,34
TOTAL 1 :		91 604 230,53	91 600 708,75	3 521,78	5 569,61
ACTIF CIRCULANT					
Clients		66 929,08	66 929,08	-	-
Créances	D				
. Etat		15 158,80		15 158,80	15 158,80
. Autres débiteurs		151 130,68	151 130,68	-	406,71
Disponibilités					
. Valeurs de placements	E	249 038,00		249 038,00	-
. Banques, caisse		585 760,82		585 760,82	32 770,85
Charges constatées d'avance		15 105,86		15 105,86	
TOTAL 2 :		1 083 123,24	218 059,76	865 063,48	48 336,36
TOTAL GENERAL		92 687 353,77	91 818 768,51	868 585,26	53 905,97

(En Euros)	Notes	31 décembre 2009	31 décembre 2008
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES			
. Capital	F	13 007 451,00	13 007 451,00
. Prime d'émission		168 842 862,37	168 842 862,37
. Réserve légale		1 028 811,22	1 028 811,22
. Report à nouveau		(263 351 894,82)	(260 006 983,43)
. Résultat de l'exercice		19 908 766,41	(3 344 911,39)
TOTAL 1 :		(60 564 003,82)	(80 472 770,23)
PROVISIONS POUR RISQUES		8 433 145,79	8 433 145,79
TOTAL 2 :		8 433 145,79	8 433 145,79
DETTES			
. Emprunts obligataires	G	52 662 781,52	50 766 864,80
. Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	H		
. Emprunts et dettes financières diverses	I		20 686 903,25
. Dettes fournisseurs et comptes rattachés		129 864,98	190 353,32
. Dettes fiscales et sociales		63 053,68	36 573,68
. Autres dettes	J	143 743,11	412 835,36
TOTAL 3 :		52 999 443,29	72 093 530,41
TOTAL GENERAL (1 + 2 + 3) :		868 585,26	53 905,97

COMPTE DE RESULTAT SOCIAL AU 31 DECEMBRE 2009

(En Euros)	Notes	31 décembre 2009	31 décembre 2008
● CHARGES			
CHARGES D'EXPLOITATION			
	K		
. Services extérieurs		49 118,91	89 144,49
. Autres services extérieurs		375 752,59	306 412,23
. Impôts et taxes		21 043,65	1 929,00
. Salaires			119 617,70
. Charges sociales			75 997,58
. Dotations aux amortissements		4 539,73	5 551,00
. Dotations aux provisions			
. Autres charges			
TOTAL 1 :		450 454,88	598 652,00
CHARGES FINANCIERES			
	L		
. Intérêts et charges assimilées		1 904 508,77	2 734 566,01
. Charges nettes sur cession			
. Dotations aux provisions		-	-
TOTAL 2 :		1 904 508,77	2 734 566,01
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
. Dotations aux provisions		14 050,75	11 693,38
. Sur opérations de gestion		31 672,02	749 999,05
. Valeur nette de cession			
TOTAL 3 :		45 722,77	761 692,43
IMPOT SOCIETE			
TOTAL 4 :		-	-
TOTAL DES CHARGES (1+2+3+4) :		2 400 686,42	4 094 910,44
Bénéfice de l'exercice		19 908 766,41	-
TOTAL GENERAL :		22 309 452,83	4 094 910,44
● PRODUITS			
PRODUITS D'EXPLOITATION			
. Loyers d'exploitation hôtelière		-	-
. Honoraires et autres produits		-	-
. Reprise sur provisions		-	-
. Autres produits			
TOTAL 1 :		-	-
PRODUITS FINANCIERS			
. Autres intérêts			
. Produits nets sur cession			
. Reprise sur provisions			
TOTAL 2 :		-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
. Reprise de provisions			749 999,05
. Sur opérations de gestion		22 309 452,83	
. Produits de cession			
TOTAL 3 :		22 309 452,83	749 999,05
TOTAL DES PRODUITS (1+2+3) :		22 309 452,83	749 999,05
Perte de l'exercice		-	3 344 911,39
TOTAL GENERAL :		22 309 452,83	4 094 910,44

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Les 10 juillet et 28 août 2009, différents actes ont été signés entre IMMOBILIERE HOTELIERE, SOCIF, DAUMONT DEVELOPMENT (Groupe JESTA) et LE CARE, qui ont permis :

- la reprise par SOCIF, à la demande de DAUMONT DEVELOPMENT, des 25 % de titres détenus par LE CARE dans IMM HOLD au prix de 33 M€,
- la vente de la totalité IMM HOLD détenus pour 42,8 M€, et la remise, par voie de dation, de la totalité des titres de SAINT-EXUPERY FINANCE, détentrice de 842.305 obligations convertibles émises par IMMOBILIERE HOTELIERE, représentant 88,05 % des obligations convertibles en circulation, et de 17.799 actions IMMOBILIERE HOTELIERE,
- la cession par IMM HOLD, détenue majoritairement par DAUMONT DEVELOPMENT, à L'IMMOBILIERE HOTELIERE des créances détenues sur SOCIF et IMMOBILIERE HOTELIERE pour un euro.

A l'issue de ces opérations finalisées au cours du mois d'août 2009 et qui ont eu pour conséquence de transférer au Groupe JESTA, au travers de la cession d'IMM HOLD, l'immeuble à usage hôtelier, les dettes hypothécaires et les dettes liées au bail hôtelier, IMMOBILIERE HOTELIERE supportera une dette obligataire envers sa sous-filiale SAINT-EXUPERY FINANCE à hauteur de 46,7 M€ et une dette envers les porteurs d'obligations convertibles hors au Groupe IMMOBILIERE HOTELIERE de 5,9 M€, l'échéance de l'emprunt obligataire ayant été reportée du 1^{er} janvier 2009 au 31 janvier 2012.

A la suite à la cession d'IMM HOLD au Groupe JESTA, les créanciers hypothécaires d'IMM HOLD (NATEXIS et CALYON) ont renouvelé leurs crédits.

En date du 23 juillet 2009, IMMOBILIERE HOTELIERE a reçu de la société CREDICOM ASIA un versement de 1,5 M€ qui lui donne la capacité de couvrir ses futures charges d'exploitation.

I - REGLES ET METHODE COMPTABLES

Les comptes de l'exercice au 31 décembre 2009 en Euros sont présentés conformément aux dispositions du Plan Comptable Général 1999, dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes :

- Permanence des méthodes
- Indépendance des exercices
- continuité de l'exploitation,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

La continuité d'exploitation du Groupe est assurée par la trésorerie courante au-delà de la fin de l'exercice 2010. Cependant la continuité d'exploitation pourrait être subordonnée à la capacité du Groupe de couvrir les charges d'exploitation futures non prévisibles à ce jour. Par ailleurs, les opérations en cours qui comprennent notamment les procédures contre le Groupe HILTON pour les réparations que ce dernier devrait au titre de la remise en état de l'hôtel ainsi que les nouvelles activités d'intermédiation et d'ingénierie sont susceptibles d'assurer l'obtention des moyens de financement nécessaires pour faire face à ses éventuelles charges inconnues à ce jour, à la reconstitution des capitaux propres et au remboursement de l'emprunt convertible au cours de l'exercice 2012.

a) Immobilisations incorporelles

Elles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.
Elles sont amorties sur une période de 5 ans.

b) Immobilisations corporelles

Elles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Les amortissements sont généralement déterminés en fonction des durées normales d'utilisation selon le mode linéaire :

◆	Mobilier et matériel de bureau	10 ans
◆	Agencements et installations	10 ans

Lorsqu'il existe un indice de perte de valeur, un test de dépréciation est effectué : la valeur nette comptable de l'actif immobilisé est comparée à sa valeur actuelle.

Si la valeur actuelle d'un actif immobilisé devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière, si l'actif continue à être utilisé, est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation. Toutefois, lorsque la valeur actuelle n'est pas jugée notablement, c'est-à-dire de manière significative, inférieure à la valeur nette comptable, cette dernière est maintenue au bilan.

La comptabilisation d'une dépréciation modifie de manière prospective la base amortissable de l'actif déprécié.

c) Immobilisations financières

Les titres dont la possession durable est estimée utile à l'activité de l'entreprise sont comptabilisés en titres de participation. Si les acquisitions sont réalisées en plusieurs étapes, les actions revendues sont sorties suivant la méthode FIFO.

Les titres de participation de sociétés figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à un montant inférieur en fonction de leur valeur d'utilité. Celle-ci est déterminée par référence à la quote-part de capitaux propres, augmentée des plus-values potentielles mesurables.

d) Provisions

Des provisions sont constituées lorsque la société a une obligation actuelle juridique ou implicite résultant d'un événement passé et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation.

e) Autres

La définition du résultat courant et du résultat non courant est appliquée conformément aux recommandations de l'AMF afin de mieux refléter les résultats de l'exploitation de la société dans les domaines de l'exploitation hôtelière et de l'ingénierie immobilière. Les éléments exceptionnels d'exploitation sont inclus dans le résultat courant faisant partie des activités ordinaires de la société. A l'inverse, le résultat des activités extraordinaires enregistre principalement les opérations extraordinaires dont la nature est inhabituelle, la fréquence faible ainsi que le résultat des activités abandonnées.

Les opérations sur les titres de participations (cession ou dépréciation) sont considérées comme étant l'activité première de la société et figurent en résultat d'exploitation.

f) Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

II - NOTES SUR LE BILAN AU 31 DECEMBRE 2009**NOTE A – IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**

Les immobilisations incorporelles ne comprennent que des logiciels. Elles ont été intégralement amorties en 2000.

NOTE B – IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Immobilisations brutes	au 31.12.2008	Variation	au 31.12.2009
Matériel informatique	585,00	-	585,00
Mobilier Matériel de bureau	53 146,68		53 146,68
Agencements et installations	1 632,54		1 632,54
	55 364,22	-	55 364,22

Amortissements	au 31.12.2008	Augmentation	Diminution	au 31 12 2009
Matériel informatique	219,00	366,00		585,00
Mobilier Matériel de bureau	49 135,95	4 010,73		53 146,68
Agencements et installations	897,00	163,00		1 060,00
	50 251,95	4 539,73		54 791,68

Aucune dépréciation n'était comptabilisée fin 2009.

NOTE C – IMMOBILISATIONS FINANCIERES - CREANCES DIVERSES**a) Titres de participations (en Euros)**

Titres de Participations	31.12.2008		Variation		31.12.2009	
	Nombre	Valeur	Entrée	Sortie	Nombre	Valeur
SOCIF	3 660 316	91 507 915,21			3 660 316	91 507 915,21
IMFIN	1 250	30 870,93			1 250	30 870,93
		91 538 786,14	-	-		91 538 786,14

Dépréciations Titres de Participations	31.12.2008		Variation		31.12.2009	
			Dotations	Reprises		
SOCIF	91 507 915,21		-	-	91 507 915,21	
IMFIN	30 870,93		-		30 870,93	
	91 538 786,14		-	-	91 538 786,14	

❖ **S.O.C.I.F.**

La valeur des titres a été entièrement dépréciée ; les capitaux propres de SOCIF, en l'absence de plus value potentielle, étant négatifs.

NOTE D – CREANCES

Les créances sont à une échéance de moins d'un an.

Il est à noter qu'une somme de 122 K€ figurant au poste de «Autres débiteurs » correspond à des montants dus par des entreprises liées.

NOTE E – VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENTS (en €)

Les valeurs mobilières de placements sont constituées de :

- 182.200 actions IMMOBILIERE HOTELIERE pour	235.038,00 €
- 1.000 obligations convertibles IMMOBILIERE HOTELIERE	14.000,00 €

	249.038,00 €

NOTE F – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est constitué de 8.671.634 actions de 1,50 € de valeur nominale soit 13.007.451 €, réparti de la façon suivante au 31 décembre 2009 :

Groupe IMMTEL	52,17 %
Public	39,00 %
Charles-Henri WEIL	5,39 %
Christian PANEL	0,63 %
Autocontrôle	2,31 %
	100,00 %

NOTE G – EMPRUNT OBLIGATAIRE CONVERTIBLE - PROVISIONS**❖ Emprunt obligataire**

Émission le 24 juillet 1994 d'un Emprunt Obligataire Convertible en actions d'un montant de 89.163.649,45 € représenté par 2.249.520 obligations de 39,64 € nominal. La durée de cet emprunt était de 6 ans 5 mois 5 jours soit à échéance du 1^{er} janvier 2001 par remboursement au prix de 48,33 €
Il était mis en paiement le 1^{er} janvier de chaque année, un intérêt de 5 %, soit 1,98 € (13,00 FF) par titre.

A tout moment, depuis le 28 juillet 1994, il est possible de convertir des obligations en actions à raison d'une action pour une obligation.

Par décision, en Assemblée Générale des Obligataires du 30 septembre 2008, l'échéance de l'emprunt et de la totalité des coupons dus à compter du 1^{er} janvier 2009 a été reportée au 31 janvier 2012.

Au 31 décembre 2009, 956.664 obligations convertibles sont en circulation.

Le 2 juin 2008, SAINT-EXUPERY FINANCE a acquis les 626.568 obligations convertibles détenues par CONTRARIAN CAPITAL MANAGEMENT LLC, au prix unitaire de 17 €, coupons attachés.

Pour assurer un traitement équitable des porteurs d'obligations convertibles « I.H. 5% juillet 94 », SAINT-EXUPERY FINANCE a mis en place une offre de rachat aux mêmes conditions, soit 17 € par obligations convertibles, coupons attachés, de toutes les obligations convertibles qui lui auront été présentées jusqu'au 21 juillet 2008 inclus. Au terme de cette offre, SAINT-EXUPERY FINANCE détient 842.305 obligations convertibles, soit plus de 88 % des obligations « I.H. 5% juillet 94 ».

Par décision, en Assemblée Générale des Obligataires du 30 septembre 2008 présidée par M. Jean-François Renault (remplaçant de Maître Jean-Emmanuel Kuntz démissionnaire), l'échéance de l'emprunt a été reportée du 1^{er} janvier 2009 au 31 janvier 2012 ainsi que le paiement à cette même date de la totalité des coupons dus au 1^{er} janvier 2009 et des intérêts qui seraient dus jusqu'au complet remboursement de l'emprunt obligataire.

SAINT-EXUPERY FINANCE est filiale à 100 % de SOCIF, elle-même détenue par IMMOBILIERE HOTELIERE.

❖ Provisions

Les provisions pour risques et charges sont constituées pour couvrir essentiellement :

- ◆ d'une part, la prime de remboursement qui s'élève à 8.313.145,79 € par différence entre le prix de remboursement de 48,33 € et le nominal de 39,64 € multiplié par le nombre d'obligations (956.664),
- ◆ d'autre part, par des risques divers pour un montant de 120.000 €.

NOTE H – DETTES FINANCIERES AUPRES DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Néant.

NOTE I – DETTES FINANCIERES DIVERSES

Néant.

NOTE J – AUTRES DETTES

L'ensemble des autres dettes est à échéance inférieure à un an.

NOTE K – PRECISIONS SUR LE RESULTAT D'EXPLOITATION

Le résultat d'exploitation enregistre les charges de structure.

NOTE L – PRECISIONS SUR LE RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier comprend :

- Des intérêts dus sur les obligations convertibles pour 1.895.916,72 €,
- Des intérêts avec des entreprises liées pour 6.074 € et frais bancaires pour 2.518,05 €.

NOTE M – PRECISIONS SUR LE RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel se décompose comme suit :

- | | |
|--|-----------|
| - Cession de créance IMM HOLD | 5.016 K€ |
| - Remboursement indemnités CREDICOM ASIA | 1.200 K€ |
| - Remboursement créance SOCIF | 16.089 K€ |

NOTE N – ETAT DES ECHEANCES, DES CREANCES ET DES DETTES A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

En Euros

Créances (a)	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Échéances à moins 1 an	Échéances à plus 1 an
Créances de l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1)			
Autres	2 949,24	2 949,24	-
Créances de l'actif circulant			
Créances Clients et comptes rattachés	66 929,08	66 929,08	
Autres	151 130,68	151 130,68	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	15 105,86	-	-
TOTAL	236 114,86	221 009,00	-

Dettes (b)	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Échéances à moins 1 an	Échéances à plus 1 an et à moins 5 ans	Échéances à plus de 5 ans
Emprunt obligataire convertible	52 662 781,52		52 662 781,52	
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 2 ans au maximum à l'origine	-	-		
- à plus de 2 ans à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers			-	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	129 864,98	129 864,98		
Dettes fiscales et sociales	63 053,68	63 053,68		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	143 743,11	143 743,11		
Produits constatés d'avance	-	-		-
TOTAL	52 999 443,29	336 661,77	52 662 781,52	-

Les dettes exigibles à moins d'un an s'élèvent donc à 336.661,77 €.

NOTE O – ENGAGEMENTS DONNES ET SURETES CONSENTIES

- ❖ L'IMMOBILIERE HOTELIERE s'est engagée à rembourser au prix de 48,33 € les 956.664 obligations de 39,64 € de nominal qui ne seraient pas converties au 31 janvier 2012. De fait, elle a donné un engagement aux porteurs d'obligations convertibles de 8.313.145,79 €. Cet engagement est provisionné intégralement.
- ❖ L'IMMOBILIERE HOTELIERE s'est engagée à ne pas demander le remboursement anticipé de la créance sur SOCIF, rachetée pour 1 € à IMM HOLD lors de l'opération globale de cession de cette dernière par SOCIF en date du 10 juillet 2009. Au 31 décembre 2009, le nominal de cette créance s'élève à la somme de 79.277 K€ et ne porte pas intérêts.

NOTE P – REMUNERATIONS ALLOUEES AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

En Euros	2009	2008
Direction	100 848	74 202

NOTE Q – EFFECTIF A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

	2009	2008
Cadres et Agents de maîtrise	0	0
Employés	0	0
TOTAL	0	0

NOTE R – SITUATION FISCALE LATENTE

La Société dispose de 7.970.699 € de déficits court terme à reporter.

NOTE S – EVENEMENTS POSTERIEURS

Le siège social de la société a été transféré le 1^{er} février 2010 au 48 rue de la bienfaisance 75008 – PARIS.

Montants des honoraires des Commissaires aux comptes portés en charges

En Euros T.T.C.	KPMG	FIDUREVISE
Audit Emetteur Commissariat aux comptes et certification des comptes sociaux et consolidés Missions accessoires	72 329	32.292
Total	72 329	32 292

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES FILIALES ET LES PARTICIPATIONS

Sociétés ou Groupes de sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau	Quote- part de capital	Valeur brute des titres	Valeur d'inventaire des titres	Valeur brute des prêts et avances consentis	Valeur nette des prêts et avances consentis	Chiffre d'affaires et produits financiers	Résultat dernier exercice
---------------------------------------	---------	------------------------------------	------------------------------	----------------------------------	---	--	--	--	---------------------------------

Renseignements à fournir lorsque la société n'a pas annexé à son bilan, un bilan et des comptes consolidés conformément à l'article 248.

1. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)

IMFIN	30 987		100,00%		-		-	-	
SOCIF	91 507 900		100,00%		-	-	-		

2. Participations (10 à 50 %)

3. Filiales non reprises au 1

Filiales françaises	-	-	-		-	-	-	-	-
Filiales étrangères	-	-	-		-	-	-	-	-

4. Participations non reprises au 2

Dans sociétés françaises	-	-	-		-	-	-	-	-
Dans sociétés étrangères	-	-	-		-	-	-	-	-

RESOLUTIONS

RESOLUTIONS

Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 24 juin 2010

PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du conseil d'administration, du rapport du Président du Conseil d'administration (article L 225-37 du Code de commerce) et des rapports des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009 lesquels font apparaître un bénéfice de 19.908.766,41 €. Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, elle donne aux administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

DEUXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 19.908.766,41 € de la manière suivante :

Au compte **Report à nouveau** : +19.908.766,41 €

L'assemblée prend acte qu'il n'a pas été distribué de dividende au titre des trois derniers exercices.

TROISIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés au 31 décembre 2009 ainsi que les opérations transmises dans ces comptes ou résumées dans le rapport sur la gestion du groupe inclus dans le rapport de gestion.

QUATRIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant de l'article L 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

CINQUIEME RESOLUTION

L'assemblée générale décide de ne pas allouer de jetons de présence au Conseil d'administration.

SIXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux actionnaires,

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 2009, sur :

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

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

I Opinion sur les comptes consolidés

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

Dans le rapport de nos prédécesseurs sur les comptes consolidés de l'exercice 2008, daté du 30 novembre 2009, un refus de certifier pour incertitudes lié à la continuité d'exploitation avait été formulé du fait qu'ils n'étaient pas « en mesure d'apprécier la capacité de l'Immobilière Hôtelière à couvrir ses futures charges d'exploitation et à obtenir des moyens de financement » lui permettant « la reconstitution de ses capitaux propres et le remboursement de sa dette obligataire à échoir au cours de l'exercice 2012. ».

La cession de la société Imhold s'est traduite par une baisse considérable de l'endettement du Groupe et par l'arrêt de son activité. Cependant les mesures de redressement prises ne nous permettent pas, à ce jour, d'apprécier la réactivation du fonds de commerce et la relance de l'activité et donc de lever le refus de certifier pour incertitudes liées à la continuité d'exploitation.

En raison des faits exposés ci-dessus, nous ne sommes pas en mesure de certifier si les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, réguliers et sincères et donnant une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités composées dans la consolidation.

II Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé pour émettre l'opinion ci-dessus sur les comptes consolidés pris dans leur ensemble, et qui ont porté notamment sur les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêt des comptes, ainsi que leur présentation d'ensemble n'appellent pas d'autres commentaires que le refus de certification formulé dans la première partie de ce rapport.

En raison des faits exposés ci-dessus, nous ne sommes pas en mesure de certifier si les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union Européenne, 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.

III Vérification spécifique

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

La sincérité et la concordance avec les comptes consolidés des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion appellent de notre part les mêmes constatations que celles formulées ci-dessus.

Paris, le 7 juin 2010

Les Commissaires aux comptes

NSK FIDUCIAIRE

William BERKMAN

Manuel NAVARRO
Associé

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux actionnaires,

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 2009, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le 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.

Dans le rapport de nos prédécesseurs sur les comptes annuels de l'exercice 2008, daté du 30 novembre 2009, un refus de certifier pour incertitudes lié à la continuité d'exploitation avait été formulé du fait qu'ils n'étaient pas « en mesure d'apprécier la capacité de l'Immobilière Hôtelière à couvrir ses futures charges d'exploitation et à obtenir des moyens de financement » lui permettant « la reconstitution de ses capitaux propres et le remboursement de sa dette obligataire à échoir au cours de l'exercice 2012. ».

La cession de la société Imhold s'est traduite par une baisse considérable de l'endettement du Groupe et par l'arrêt de son activité. Cependant les mesures de redressement prises ne nous permettent pas, à ce jour, d'apprécier la réactivation du fonds de commerce et la relance de l'activité et donc de lever le refus de certifier pour incertitudes liées à la continuité d'exploitation.

II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé pour émettre l'opinion ci-dessus sur les comptes sociaux pris dans leur ensemble, et qui ont porté notamment sur les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, ainsi que leur présentation d'ensemble n'appellent pas d'autres commentaires que le refus de certification formulé dans la première partie de ce rapport.

En raison des faits exposés ci-dessus, nous ne sommes pas en mesure de certifier si 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.

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.

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, appellent de notre part les mêmes constatations que celles formulées ci-dessus.

Paris, le 7 juin 2010

Les Commissaires aux comptes

NSK FIDUCIAIRE

William BERKMAN

Manuel NAVARRO
Associé

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2009

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS AUTORISES AU COURS DE L'EXERCICE

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1. Avec la société « Arnaud Sanson Consultant »

*** Personne concernée :**

M. Arnaud Sanson, Président Directeur Général jusqu'au 1^{er} juillet 2009

*** Nature et objet :**

Votre conseil d'Administration du 16 mars 2009 a autorisé la convention conclue entre votre société et la société « Arnaud SANSON Consultant » qui a pour mission d'assister Immobilière Hôtelière dans les domaines suivants :

- Conseil dans le cadre de la restructuration financière de la société incluant le conseil relatif au refinancement bancaire et au suivi des différents engagements bancaires,
- Assistance dans le cadre de ses relations avec les obligataires,
- Suivi des dossiers contentieux.

Cette convention a pris effet le 1^{er} avril 2009 et remplace la convention conclue avec la société « HORUS DEVELOPPEMENT ».

*** Modalités**

La société Arnaud Sanson Consultant perçoit une rémunération forfaitaire mensuelle de 8 500,00 €. La charge comptabilisée sur l'exercice par votre société s'est élevée à 25.500,00 €.

2. Avec la société « MS Conseils et Communications »

*** Personne concernée :**

M. Maurice SELLAM, Président Directeur Général depuis le 1^{er} juillet 2009.

*** Nature et objet :**

Votre Conseil d'administration du 30 juin 2009 a autorisé la convention conclue entre votre société et la société « MS Conseils et communications » qui a pour mission d'assister Immobilière Hôtelière dans les domaines suivants :

- Conseil dans le cadre de la restructuration financière de la société incluant le conseil relatif au refinancement bancaire et au suivi des différents engagements bancaires,
- Assistance dans le cadre de ses relations avec les obligataires,
- Suivi des dossiers contentieux.

*** Modalités**

La société « MS Conseils et communications » perçoit une rémunération forfaitaire mensuelle de 7.000,00 € HT (soit 8.372,00 € TTC). La charge comptabilisée par votre société sur l'exercice s'est élevée à 50.232,00 €.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

3. Prestations d'assistance technique et financière auprès de SODEFRA ENGINEERING

*** Personne concernée**

Sasson ABOIRON (jusqu'au 2 novembre 2009).

*** Nature et objet**

SODEFRA ENGINEERING a mis à la disposition de votre société du personnel financier et comptable. La facturation de ces prestations s'effectue sur la base des temps passés.

*** Modalités**

Au cours de l'exercice, votre société a comptabilisé une charge de 35.880,00 TTC.

4. Avance de trésorerie à Constant SA

*** Nature et objet**

Votre société a consenti à la société CONSTANT SA une avance de trésorerie.

*** Modalités**

Au 31 décembre 2009, l'avance consentie à cette société s'élève à 22.798,00 €. Au cours de l'exercice, aucun intérêt n'a été facturé à la société CONSTANT SA.

5. Avance de trésorerie consentie par IMMTEL SA

*** Personnes concernées :**

Pierre COBAC et Sasson ABOIRON (jusqu'au 2 novembre 2009).

*** Nature et objet**

Votre société a bénéficié d'une avance de trésorerie auprès d'IMMTEL SA.

*** Modalités**

Au 31 décembre 2009, l'avance consentie par la société IMMTEL SA à votre société s'élève à 28.444,23 €. Au cours de l'exercice, la charge d'intérêts correspondante s'élève à 6.074,00 € (au taux de 3,79%).

6. Convention avec les sociétés SOCIF SA et IMM HOLD SA

*** Personnes concernées :**

M. Pierre COBAC, M. Arnaud SANSON (jusqu'au 1^{er} juillet), M. Sasson ABOIRON (jusqu'au 2 novembre), M. Claude M'PONDO KOUHO.

*** Nature et objet**

Le 10 juillet 2009, la société IMM HOLD SA, filiale de SOCIF SA a cédé à l'Immobilière Hôtelière une créance de 95 366 868,88 € qu'elle détenait sur SOCIF ainsi qu'une créance de 5 016 669,16 € qu'elle détenait sur votre société. Ces deux créances ont été cédées chacune au prix de 1 €.

*** Modalités**

Au 31 décembre 2009, le solde de ces créances au bilan de votre société est nul. Aucun intérêt n'a été comptabilisé sur l'exercice 2009 à ce titre.

7. Convention de trésorerie avec les sociétés IMM HOLD SA et SOCIF SA

*** Personnes concernées :**

M. Pierre COBAC, M. Arnaud SANSON (jusqu'au 1^{er} juillet), M. Sasson ABOIRON (jusqu'au 2 novembre), M. Claude M'PONDO KOUHO.

*** Nature et objet**

Une convention générale de trésorerie a été convenue entre les sociétés IMMOBILIERE HOTELIERE, IMM HOLD SA et SOCIF SA. Cette convention a pour objet l'ouverture d'un compte courant de trésorerie pour une durée illimitée.

En cas de besoin de financement, chacune des sociétés concernées aura la faculté d'emprunter auprès d'une autre des sommes disponibles en trésorerie. La partie prêteuse pourra à tout moment récupérer tout ou partie des sommes prêtées. De la même manière, la partie emprunteuse aura la faculté à sa propre convenance de rembourser toute somme qui lui semble nécessaire.

Cette convention est conclue intuitu personae et les parties ne sauraient en céder le bénéfice à un tiers.

La société SOCIF SA et sa filiale IMM HOLD SA n'exigeront pas avant le 30 juin 2010 le remboursement des dettes inscrites en comptes courant au poste emprunt et dettes financières diverses à hauteur de 20.688.903,00 €, à moins que la société IMMOBILIERE HOTELIERE dispose de ressources financières suffisantes.

Le 10 juillet 2009, la société SOCIF SA a cédé à la société DAUMONT DEVELOPPEMENT SA les actions IMM HOLD SA qu'elle détenait.

*** Modalités**

Au 31 décembre 2009, aucune créance ou dette n'est constatée dans les comptes de votre société et aucune charge d'intérêts n'a été comptabilisée à ce titre.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS NON AUTORISES PREALABLEMENT

Nous vous présentons également notre rapport sur les conventions et engagements soumis aux dispositions de l'article L.225-42 du Code de Commerce.

En application de l'article L823-12 du code de commerce, nous vous signalons que ces conventions et engagements n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

Il nous appartient sur la base des informations qui nous ont été données, de vous communiquer, outre les caractéristiques et les modalités essentielles de ces conventions et engagements les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

8. Convention avec la société « HORUS DEVELOPEMENT »

*** Personne concernée :**

M. Arnaud Sanson, Président Directeur Général jusqu'au 1^{er} juillet 2009

*** Nature et objet :**

Votre conseil d'Administration du 30 janvier 2009 a autorisé l'avenant du 30 décembre 2008 à la convention conclue entre votre société et la société HORUS DEVELOPPEMENT approuvée le 1^{er} juillet 2008 qui avait pour mission d'assister Immobilière Hôtelière dans les domaines suivants :

- Conseil dans le cadre de la restructuration financière de la société incluant le conseil relatif au refinancement bancaire et au suivi des différents engagements bancaires,
- Assistance dans le cadre de ses relations avec les obligataires,
- Suivi des dossiers contentieux.

*** Modalités**

La société HORUS DEVELOPPEMENT perçoit à compter du 1^{er} janvier 2009 une rémunération forfaitaire mensuelle de 7 000,00 € HT (soit 8.372,00 € TTC). La charge comptabilisée par votre société sur l'exercice s'est élevée à 25.116,00 €

Nous vous précisons que lors de sa réunion du 30 janvier 2009, votre Conseil d'administration a décidé d'autoriser a posteriori cette convention.

9. Prestations d'assistance technique et financière auprès de SODEFRA

*** Personne concernée**

M. Pierre COBAC,

*** Nature et objet**

Sodefra a réalisé pour le compte de votre société des prestations d'archivage pour les exercices 2004 à 2008.

*** Modalités**

Au cours de l'exercice, votre société a comptabilisé une charge de 8.970,00 TTC.

Cette convention n'a pas été autorisée préalablement par le Conseil d'Administration par omission.

10. Convention d'occupation avec IMM HOLD SA

*** Personnes concernées**

M. Arnaud SANSON (jusqu'au 1er juillet 2009), M. Claude M'PONDO KOUHO (jusqu'au 29 février 2009).

*** Nature et objet**

Les loyers des bureaux situés au 119, rue de Paris – 92100 Boulogne occupés par votre société ont été pris en charge par la société IMM HOLD (filiale du groupe IMMOBILIERE HOTELIERE jusqu'au 10 juillet 2009) pour la période allant du 1^{er} janvier 2009 au 30 septembre 2009.

*** Modalités**

Aucun loyer n'a été facturé par IMM HOLD à ce titre.

Cette convention n'a pas été autorisée préalablement par le Conseil d'Administration par omission.

Paris, le 7 juin 2010

Les Commissaires aux comptes

NSK FIDUCIAIRE

William BERKMAN

Manuel NAVARRO
Associé

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Exercice clos le 31 décembre 2009

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société IMMOBILIERE HOTELIERE S.A. et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que ce rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

INFORMATIONS CONCERNANT LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES RELATIVES A L'ELABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du Conseil de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce.

Autres informations

En application de la loi, nous vous signalons que le rapport du président du Conseil d'Administration ne contient pas les informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce relatives :

- 1° A la structure du capital de la société ;
- 2° Aux restrictions statutaires des droits de vote et à toute clause de conventions prévoyant des conditions préférentielles de cession ou acquisition d'action en application de l'article L.233-11 du Code de commerce ;
- 3° Aux participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L.233-12 du Code de commerce ;
- 4° A la liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci ;
- 5° Aux mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier ;
- 6° Aux accords entre actionnaires dont la société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote ;
- 7° Aux règles applicables en cas de modification des statuts de la société ;
- 8° Aux pouvoirs du Conseil d'Administration en matière d'émission ou de rachat d'actions ;
- 9° Aux accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société ;
- 10° Aux accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique.

Paris, le 7 juin 2010

Les Commissaires aux comptes

NSK FIDUCIAIRE

William BERKMAN

Manuel NAVARRO
Associé