



# **IMMOBILIERE HOTELIERE**

**ETATS FINANCIERS CONSOLIDES  
SEMESTRIELS RESUMES  
AU 30 JUIN 2012**



## **SOMMAIRE**

---

### **1. RAPPORT D'ACTIVITE ET ATTESTATION DU RESPONSABLE**

### **2. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE SEMESTRIEL RESUME**

### **3. BILAN CONSOLIDE SEMESTRIEL RESUME**

### **4. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE AU TITRE DE LA PERIODE SEMESTRIELLE**

### **5. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES**

### **6. NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS SEMESTRIELS RESUMES**

- Note 1 – Entité présentant les états financiers
- Note 2 – Continuité d'exploitation
- Note 3 – Principes généraux
- Note 4 – Recours à des estimations et au jugement
- Note 5 – Périmètre
- Note 6 – Détermination de la juste valeur
- Note 7 – Résultat opérationnel courant
- Note 8 – Charges financières
- Note 9 – Produits et Charges financières d'actualisation
- Note 10 – Résultat, part du Groupe
- Note 11 – Produits et charges d'impôt
- Note 12 – Échéancier des emprunts
- Note 13 – Emprunts et dettes financières
- Note 14 – Gestion du risque de liquidité
- Note 15 – Gestion du risque de taux
- Note 16 – Impôts différés
- Note 17 – Commentaires sur le tableau des flux de trésorerie
- Note 18 – Informations sur les parties liées
- Note 19 – Événements postérieurs à la clôture

### **7. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE 2012**



# 1. RAPPORT D'ACTIVITE DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES AU 30 JUIN 2012

---

## SITUATION DE LA SOCIETE ET DEVELOPPEMENTS RECENTS

La fin de l'année 2011 avait été marquée par la recherche d'une solution au problème financier causé par le remboursement des sommes dues aux obligataires « 5% juillet 94 » de la Société. Les emprunts bancaires avaient déjà été remboursés par l'opération de la cession de la Société IMM HOLD au groupe JESTA en 2009.

A l'issue de la cession d'IMM HOLD finalisée au cours du mois d'août 2009 qui a eu pour conséquence de transférer au Groupe JESTA, l'immeuble à usage hôtelier, les dettes hypothécaires et les dettes liées au bail hôtelier, IMMOBILIERE HOTELIERE supporte une dette obligataire envers les porteurs d'obligations convertibles hors Groupe IMMOBILIERE HOTELIERE de 56 M€, l'échéance de l'emprunt obligataire ayant été reportée du 31 janvier 2012 au 31 décembre 2021 par l'Assemblée Générale des Obligataires du 29 décembre 2011.

En effet, à la suite de diverses opérations intervenues depuis l'émission de l'emprunt obligataire, le nombre d'OC encore en circulation est de 956.664, la dette obligataire d'I.H. représentant ainsi au 31 décembre 2011, 56.454.615 euros. IMMOBILIERE HOTELIERE ne pouvait faire face, au 31 janvier 2012, à cette échéance, étant précisé que les obligataires minoritaires avaient refusé, à plusieurs reprises, de donner suite aux offres publiques de rachat de leur OC et, en dernier lieu, à celles présentées, en 2008, par Saint Exupery Finance (S.E.F.). (alors sous le contrôle du Groupe Jesta).

S.E.F. détient 842.305 OC sur les 956.664 actuellement en circulation, soit 88,05% des OC.

Les actions de S.E.F. avaient été acquises, en 2009, par SOCIF pour le prix d'un euro et ont été revendues à Ascott & Partners en novembre 2011 car le Groupe ne pouvait plus faire face aux frais annuels de fonctionnement de S.E.F.

En novembre 2011 Ascott a pris le contrôle de S.E.F. pour un euro (prix identique au prix d'acquisition par SOCIF), cette prise de contrôle étant assortie de l'engagement de :

- Mettre à disposition de S.E.F. les fonds nécessaires pour faire face à ses dettes ;
- Voter en faveur du report de l'échéance de l'emprunt obligataire (principal, coupon annuels et intérêts de retard) du 31 janvier 2012 au 31 décembre 2021 (date compatible avec la réalisation du programme de redéploiement des activités de l'I.H.),
- Convertir en actions I.H. un certain nombre d'OC détenues par S.E.F. et ce, conformément aux dispositions du contrat d'émission, les 842.305 actions nouvelles représentant potentiellement post conversion, 8,85% du capital d'I.H. sous réserve de l'autorisation de l'opération par l'AMF.

Ascott entend accompagner, en qualité de nouvel actionnaire, I.H. dans le redéploiement de ses activités.

Il est à noter qu'au cours de l'assemblée générale ordinaire du 26 juin 2012, Monsieur Maurice Sellam, Président Directeur Général, a fait part de sa démission par un communiqué.

Il n'y a pas eu d'autre évolution ou de nouveau fait marquant au cours du premier semestre 2012.

### 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 ».

SAINT-EXUPERY FINANCE, filiale du Groupe IMMOBILIERE HOTELIERE depuis la cession d'IMMHOLD, a été cédée par SOCIF le 17 novembre 2011 à la société ASCOTT & PARTNERS SA.

Par décision de l'Assemblée Générale des Obligataires du 30 septembre 2008, l'échéance de l'emprunt obligataire, le paiement de la totalité des coupons dus au 1<sup>er</sup> janvier 2009 et des intérêts qui seraient dus jusqu'au complet remboursement de l'emprunt obligataire ont été reportés au 31 janvier 2012. Ce report a été prorogé au 31 décembre 2021 par l'Assemblée Générale des Obligataires qui s'est tenue le 29 décembre 2011.

L'Assemblée Générale des Obligataires du 29 décembre 2011, a également accepté la démission de M. Georges Arama et de M. Samuel Maïer a été nommé nouveau Représentant de la masse des obligataires.

### **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 devait être remis au Tribunal de Grande Instance de Paris fin décembre 2010, puis en décembre 2011. Cette échéance a de nouveau été reportée à une date ultérieure non précisée.

### **Cession de la société Saint-Exupéry Finance**

Dans l'incapacité de faire face aux frais inhérents à la détention de SAINT-EXUPERY FINANCE, et afin de pouvoir assister néanmoins IMMOBILIERE HOTELIERE dans la reconstitution de ses fonds propres, un accord est intervenu le 17 novembre 2011, entre SOCIF et le Groupe ASCOTT & PARTNERS, Société Anonyme de droit belge, domiciliée à Uccle 1180 (Bruxelles). Par cet accord, le Groupe ASCOTT & PARTNERS a racheté SAINT-EXUPERY FINANCE, en prenant notamment en charge les frais de gestion et autres obligations en cours, estimés à environ à 100.000 €. La description de cette opération a fait l'objet d'une note financière qui a été remise à l'AMF ainsi que d'un communiqué de presse publié sur le site internet du Groupe.

Quant à la Créance CARDIS, sous l'égide d'ASCOTT & PARTNERS des contacts sont pris pour la cession de cette créance et des propositions de restructuration du Groupe SOCIF / IMMOBILIERE HOTELIERE sont étudiées avec les conseils juridiques et fiscaux du Groupe.

### **Autres**

Des modifications importantes des dispositions fiscales françaises ainsi que des désaccords entre actionnaires font peser des incertitudes sur les droits et obligations des investisseurs. Ces éléments n'ont pas permis de développer les projets qui nous ont été proposés, compte tenu de l'incertitude qui pèse sur la pérennité de l'entreprise.

La reprise de la cotation, prolongement des évolutions de la situation du groupe, ne se justifie qu'en cas de levée du refus de certification par les commissaires aux comptes (sic AMF). La levée du refus de certification par les commissaires aux comptes ne pourra s'effectuer que lorsque le Groupe aura développé de nouvelles activités lui permettant de faire face à ses obligations financières et à ses frais de fonctionnement de manière pérenne.

## 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.

## 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 30 juin 2012, 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 30 juin 2012, cette participation était nulle.

## CAPITAL & ACTIONNARIAT

Au 30 juin 2012, 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	52,34%	53,46%
Public	39,54%	40,39%
Charles-Henri WEIL	5,39%	5,51%
Christian PANEL	0,63%	0,64%
Autocontrôle	2,10%	-
	100 %	100 %

Il est précisé qu'aucune demande de conversion des obligations convertibles « 5% juillet 94 » n'a été enregistrée sur le semestre.

## INFORMATION SUR LE TITRE « IMMOBILIERE HOTELIERE » EN BOURSE

Le cours est suspendu par l'AMF depuis juin 2008 :

« La reprise de la cotation, prolongement des évolutions de la situation du groupe, ne se justifie qu'en cas de levée du refus de certification par vos commissaires aux comptes (sic AMF) ». La levée du refus de certification par les commissaires aux comptes ne pourra s'effectuer que lorsque le Groupe aura développé de nouvelles activités lui permettant de faire face à ses obligations financières et à ses frais de fonctionnement de manière pérenne.

## POLITIQUE DE GESTION DES RISQUES

### GESTION DU RISQUE DE LIQUIDITE

L'assemblée générale des obligataires du 29 décembre 2011 a décidé le report de l'échéance de l'emprunt et des coupons dus du 31 janvier 2012 au 31 décembre 2021. Cet emprunt s'élève à 65,6 millions d'Euros au 30 juin 2012.

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 30 juin 2012 s'élève à 65,6 millions d'Euros et est composée d'un emprunt obligataire.

Passifs à taux fixe :	65 640 K€
Passifs à taux variable :	0
<b>Total du Passif</b>	<b>65.640 K€</b>

## ARRETE DES COMPTES AU 30 JUIN 2012

L'arrêté des comptes au 30 juin 2012 présente un résultat déficitaire net consolidé, part du groupe, s'élevant à **(1.101)** milliers d'Euros, provenant de :

- Résultat opérationnel	: (163) K€
- Résultat financier	: (932) K€
- Charge d'impôt différé	: (6) K€
- Résultat net consolidé	: (1.101) K€
- Résultat net consolidé part du Groupe	: (1.101) K€

Maurice SELLAM,  
Président-Directeur général



**L'IMMOBILIERE HOTELIERE**  
**Société Anonyme au capital de 13.007.451 €**  
**Siège social : 48, rue de la Bienfaisance – 75008 Paris**  
**784 335 333 RCS PARIS**

**ATTESTATION DU RESPONSABLE**

---

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

Fait à Paris, le 25 septembre 2012



Maurice SELLAM,  
Président-Directeur général

## 2. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE SEMESTRIEL RESUME

En milliers d'Euros	Note	Du 1er janvier au 30 juin 2012	Du 1er janvier au 30 juin 2011
Chiffre d'Affaires		-	-
Charges de personnel		-	-
Charges externes		(164)	(267)
Impôts et taxes		-	-
Dotations aux amortissements		-	-
Dotations aux provisions		-	(68)
Autres produits d'exploitation		-	-
Autres charges d'exploitation		1	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>7</b>	<b>(163)</b>	<b>(335)</b>
Charges financières	8	(949)	(104)
Charges financières d'actualisation	9	17	55
<b>Résultat financier</b>		<b>(932)</b>	<b>(49)</b>
Charges ( ) / Produits d'impôt	11	(6)	(19)
<b>Résultat</b>		<b>(1 101)</b>	<b>(403)</b>
Part du Groupe	10	(1 101)	403
Intérêts minoritaires		-	-
Résultat de base par action en euros <sup>(1)</sup>		(0,13)	(0,05)
Résultat dilué par action en euros <sup>(2)</sup>		(0,13)	(0,05)

(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 autocontrôle.

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

	30/06/2012	30/06/2011
C/SAINT EXUPERY FINANCE	0	17.799
C/IMMOBILIERE HOTELIERE	182.200	182.200
	182.200	199.999

et le dénominateur est donc de 8.471.635 en 2011 et de 8.489.434 en 2012.

(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 2012 et en 2011. Compte tenu de la perte au 30 juin 2012, le résultat dilué par action est identique au résultat de base.

### 3. BILAN CONSOLIDE SEMESTRIEL RESUME

En milliers d'Euros	Note	30 juin 2012	31 décembre 2011
Immobilisations corporelles		-	1
Immeuble de placement		-	-
Actifs financiers		24	24
Actifs d'impôt différé	16	-	2
<b>Total Actifs non-courants</b>		<b>24</b>	<b>27</b>
Actifs financiers		18	21
Trésorerie et équivalents de trésorerie		2	14
<b>Total Actifs courants</b>		<b>20</b>	<b>35</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>44</b>	<b>62</b>
Capital social		13 007	13 007
Prime d'émission		168 843	168 843
Réserves consolidées		(257 868)	(237 121)
Autres : Instruments de capitaux propres		10 558	10 558
Résultat de l'exercice		(1 101)	(20 747)
<b>Total Capitaux propres part du Groupe</b>		<b>(66 561)</b>	<b>(65 460)</b>
Intérêts minoritaires		15	15
<b>Total des capitaux propres</b>		<b>(66 546)</b>	<b>(65 445)</b>
Provisions		120	120
Emprunts et dettes financières	13	65 640	64 709
Dettes d'exploitation		-	-
Passifs d'impôts différés	16	4	-
<b>Passifs non courants</b>		<b>65 764</b>	<b>64 829</b>
Dettes d'exploitation		234	172
Autres passifs financiers		592	506
<b>Total Passifs courants</b>		<b>826</b>	<b>678</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>44</b>	<b>62</b>

#### 4. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE AU TITRE DE LA PERIODE SEMESTRIEL

En milliers d'Euros	Du 1er janvier au 30 juin 2012	Du 1er janvier au 30 juin 2011
<b>Résultat des sociétés intégrées (a)</b>	<b>(1 101)</b>	<b>(403)</b>
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		
Variation juste valeur Immeuble de placement (b)	-	-
Actualisation des dettes (c)	(17)	(55)
Plus ou moins-values ( ) de cessions, nettes d'impôt ( d)	-	-
Amortissements et provisions (hors actif circulant) (d)	(1)	68
Variation des impôts différés( c)	6	19
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées (e) = (a)+(b)+(c)-(d)</b>	<b>(1 113)</b>	<b>(371)</b>
Variation des créances nettes d'exploitation (h)	3	(6)
Variation des dettes d'exploitation (i)	(150)	(272)
<b>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (j)=(h)-(i)</b>	<b>154</b>	<b>266</b>
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité (A) = (e)+(j)</b>	<b>(959)</b>	<b>(105)</b>
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations (l)	-	845
Incidence des variations de périmètre (m)	-	-
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B) = -(l)+(m)</b>	<b>-</b>	<b>(845)</b>
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Augmentation des emprunts (q)	948	948
Remboursements d'emprunts (r)	1	-
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C)=+(q)-(r)</b>	<b>947</b>	<b>948</b>
<b>Variation de trésorerie (A + B + C)</b>	<b>(12)</b>	<b>(2)</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture (D)</b>		
Equivalent de trésorerie (s)	-	-
Disponibilités (t)	14	6
Concours bancaires courants (u)	-	-
<b>Solde de Trésorerie à l'ouverture D = (s) + (t) - (u)</b>	<b>14</b>	<b>6</b>
<b>Trésorerie à la clôture E = A + B + C +D</b>	<b>2</b>	<b>4</b>
Détails		
Equivalents de trésorerie (v)	-	-
Disponibilités (w)	2	4
Concours bancaires courants (x)	-	-
<b>Solde de Trésorerie à la clôture E = (v) + (w) - (x)</b>	<b>2</b>	<b>4</b>

L'équivalent de trésorerie (v) et les disponibilités (w) ont été classés à l'actif du bilan.  
 Les concours bancaires courants (x) ont été classés en « autres passifs financiers ».  
 Il n'y a pas eu d'impôt exigible versé au cours de l'exercice.

## 5. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

En milliers d'Euros	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves et résultats consolidés	Total part groupe	Minoritaires	Total
Capitaux propres au 1er janvier 2011	13 007	169 872	(235)	(227 358)	(44 714)	15	(44 699)
Résultat au 30 juin 2011				(403)	(403)		(403)
Capitaux propres au 30 juin 2011	13 007	169 872	(235)	(227 761)	(45 117)	15	(45 102)
Résultat du 1er juillet au 31 décembre 2011	-	-	-	(20 343)	(20 343)		(20 343)
Capitaux propres au 31 décembre 2011	13 007	169 872	(235)	(248 104)	(65 460)	15	(65 445)
Résultat au 30 juin 2012	-	-	-	(1 101)	(1 101)		(1 101)
Capitaux propres au 30 juin 2012	13 007	169 872	(235)	(249 205)	(66 561)	15	(66 546)

## 6. NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS SEMESTRIELS RESUMES

---

### Obligations convertibles

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

Pour assurer un traitement équitable des porteurs d'obligations convertibles « I.H. 5% juillet 94 » la société SAINT-EXUPERY FINANCE a mis en place une offre de rachat aux mêmes conditions, soit 17 Euros 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, la société SAINT-EXUPERY FINANCE détient 842.305 obligations convertibles, soit plus de 88 % des obligations « I.H. 5% juillet 94 ».

Dans le cadre de l'opération globale de cession d'IMMHOLD, la société 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 détient 88% de son propre emprunt obligataire convertible.

SAINT-EXUPERY FINANCE, filiale du Groupe IMMOBILIERE HOTELIERE depuis la cession d'IMMHOLD, a été cédée par SOCIF le 17 novembre 2011 à la société ASCOTT & PARTNERS SA.

Par décision, en Assemblée Générale des Obligataires du 30 septembre 2008, l'échéance de l'emprunt a été reportée du 1<sup>er</sup> janvier 2009 et des intérêts qui seraient dus jusqu'au complet remboursement de l'emprunt obligataire a été reportée au 31 janvier 2012. Ce report a été prorogé au 31 décembre 2021 par l'Assemblée Générale des Obligataires qui s'est tenue le 29 décembre 2011.

Au 30 juin 2012, le nombre d'obligations convertibles est de 956.664.

### Note 1. Entité présentant les états financiers

L'IMMOBILIERE HOTELIERE est un Groupe domicilié en France.

Les états financiers consolidés de l'IMMOBILIERE HOTELIERE pour le premier semestre 2012 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.

### Note 2. Continuité d'exploitation

La continuité d'exploitation du Groupe n'est pas assurée par la trésorerie courante au-delà de la fin de l'exercice 2012. La continuité d'exploitation est subordonnée à la capacité du Groupe de couvrir les charges d'exploitation futures. Par ailleurs, les nouvelles activités d'intermédiation et d'ingénierie qui seraient susceptibles d'assurer l'obtention des moyens de financement nécessaires pour faire face aux charges à venir, à la reconstitution des capitaux propres et au remboursement de l'emprunt convertible, n'ont pas encore produits leurs effets.

Il est cependant à noter que l'emprunt convertible qui était remboursable au 31 janvier 2012 a été prorogé au 31 décembre 2021 par l'Assemblée Générale des Obligataires qui s'est réunie le 29 décembre 2011.

### Note 3. Principes généraux

#### 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 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.

### Note 4. Recours à des estimations et au jugement

La préparation des états financiers selon les IFRS nécessite de la part de la direction l'exercice de jugement, c'est-à-dire d'effectuer des estimations et d'établir 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.

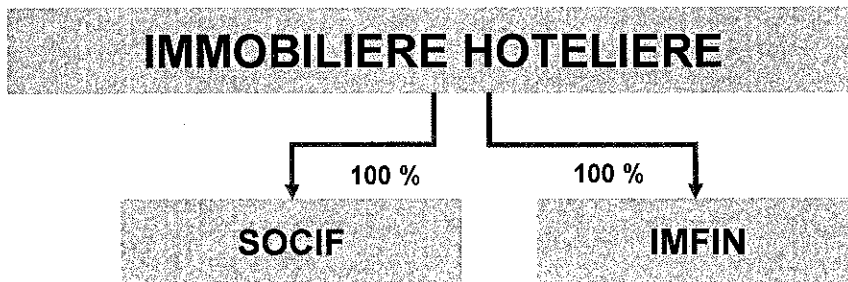
Plus spécifiquement, les informations sur les principales sources d'incertitude relatives aux estimations, et les jugements exercés pour appliquer les méthodes comptables qui ont l'impact le plus significatif sur les montants comptabilisés dans les états financiers, portent sur les états financiers et leur valorisation.

## Note 5. Périmètre

Au 30 juin 2012, le Groupe IMMOBILIERE HOTELIERE est constitué de trois sociétés :  
La société Holding L'IMMOBILIERE HOTELIERE elle-même, IMFIN, SOCIF.

Au 30 juin 2011, le groupe intégrait la société SAINT EXUPERY FINANCE qui a été cédée par SOCIF le 17 novembre 2011 à la société ASCOTT & PARTNERS SA.

## Organigramme Groupe IMMOBILIERE HOTELIERE au 30 juin 2012



## Liste des sociétés consolidées

	% Intérêt		% Contrôle	
	Juin 2012	Juin 2011	Juin 2012	Juin 2011
<b>IMMOBILIERE HÔTELIÈRE</b> 48 rue de la Bienfaisance – 75008 Paris N° Siren : 784 335 333	<b>CONSOLIDANTE</b>			
<b>SOCIF</b> 48 rue de la Bienfaisance – 75008 Paris N° Siren : 542 095 146	99,77	99,77	100	100
<b>IMFIN</b> 3, Place Dargent – L1413 Luxembourg N° Siren : 62 876	99,77	99,77	100	100
<b>SAINT EXUPERY FINANCE</b> 3 place Dargent - L 1413 Luxembourg N° Siren : B106482	-	100	-	100



## Note 6. 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) 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<sup>er</sup> 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 1er 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 30 juin 2012 : 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 prorogeant notamment sa maturité initialement fixée au 1er 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 1er janvier 2001 au 1<sup>er</sup> janvier 2003 et des intérêts dûs au 1<sup>er</sup> janvier 2000 et 2001 au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2009 et le report des intérêts 2002 et 2003 au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 1er janvier 2005 au 1er 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<sup>er</sup> juillet 2006 et au 1<sup>er</sup> janvier 2007, et des intérêts y attachés, à la date du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 janvier 2012 ainsi que le paiement à cette même date de la totalité des coupons dus au 1<sup>er</sup> janvier 2009 et des intérêts qui seraient dus jusqu'au complet remboursement de l'emprunt obligataire.
- Par décision, en Assemblée Générale des Obligataires du 29 décembre 2011, l'échéance de l'emprunt et la totalité des coupons dus à compter du 31 janvier 2012 a été reportée au 31 décembre 2021.

## Note 7. Résultat opérationnel courant

	<u>30 juin 2012</u>	<u>30 juin 2011</u>
En milliers d'Euros	(163)	(335)

Le résultat du premier semestre 2012 correspond principalement aux charges d'exploitation courantes, le Groupe n'ayant eu aucune activité au cours de la période.

## Note 8. Charges financières

	<u>30 juin 2012</u>	<u>30 juin 2011</u>
En milliers d'Euros	(949)	(104)
Sur Emprunt Obligataire	(949)	(104)
Sur Emprunts bancaires	0	0
Sur Découverts bancaires	0	0

Les charges financières de l'emprunt obligataire chez IMMOBILIERE HOTELIERE s'élèvent à 949 K€. Au 30 juin 2011, ces charges étaient partiellement compensées par les produits financiers enregistrés chez SAINT-EXUPERY FINANCE pour 845 K€.

Le coût financier de l'endettement s'établit à 2,89 % sur la période.

## Note 9. Produits et Charges financières ( ) d'actualisation

	<u>30 juin 2012</u>	<u>30 juin 2011</u>
En milliers d'Euros	17	55
Emprunt Obligataire convertible	17	55

## Note 10. Résultat part du Groupe : (1.101) K€

La perte du premier semestre 2012 correspond à l'ensemble des charges de la période, le Groupe n'ayant pas eu d'activité.

## Note 11. Produits et Charges () d'impôt

En milliers d'Euros	<u>30 juin 2012</u> (6)	<u>30 juin 2011</u> (19)
---------------------	----------------------------	-----------------------------

Sur les premiers semestres 2011 et 2012, les charges et produits d'impôt sur la période sont constitués uniquement d'impôts différés (Impôt différé actif calculé sur le produit d'actualisation de la dette obligataire convertible).

**Au 30 juin 2012**

en milliers d'Euros	Charge	Produit
Variation valeur comptable des Obligations convertibles en actions	6	
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>-</b>
<b>Solde au 30 juin 2012</b>	<b>(6)</b>	

**Au 30 juin 2011**

en milliers d'Euros	Charge	Produit
Variation valeur comptable des Obligations convertibles en actions	19	
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>-</b>
<b>Solde au 30 juin 2011</b>	<b>(19)</b>	

## Note 12. Échéancier des emprunts

En milliers d'euros	au 30 juin 2012				au 31 décembre 2011			
	< 1 an	1 à 5 ans	6 à 10 ans	Total	< 1 an	1 à 5 ans	6 à 10 ans	Total
<b>Emprunt Obligataire convertible</b>	<b>-</b>	<b>65 640</b>		<b>65 640</b>			<b>64 709</b>	<b>64 709</b>

Les autres passifs financiers s'élèvent à 592 K€ principalement composés de dettes dues aux parties liées (cf. note 18 à hauteur de 511 K€).

## Note 13. Emprunts et dettes financières

Tous les emprunts ont été souscrits en Euros.

Emprunt obligataire convertible

En milliers d'euros	Taux facial	Taux effectif	Valeur comptable	Juste valeur	Échéance
<b>1er janvier 2012</b>					
Principal			37 858		31.12.2021
Coupons à échéance reportée			18 533		31.12.2021
<b>Sous-total</b>			<b>56 391</b>		
Provision Risque de non conversion			8 313		31.12.2021
<b>Solde au 1er janvier 2012</b>	<b>5,00%</b>	<b>2,90%</b>	<b>64 704</b>	<b>64 709</b>	
Coupons dus sur le 1er semestre			948	948	31.12.2021
Variation de Juste valeur				(17)	
<b>Solde au 30 juin 2012</b>	<b>5,00%</b>	<b>2,90%</b>	<b>65 652</b>	<b>65 640</b>	

## Note 14. Gestion du risque de liquidité

L'assemblée générale des obligataires du 29 décembre 2011 a décidé le report de l'échéance de l'emprunt et des coupons dus du 31 janvier 2012 au 31 janvier 2021.

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

## Note 15. Gestion du risque de taux

Au 30 juin 2012, les dettes bancaires et obligataires sont constituées uniquement par l'emprunt obligataire à taux fixe.

## Note 16. Impôts différés

En milliers d'Euros	31 décembre 2011		Résultat	30 juin 2012	
	Actif	Passif		Actif	Passif
Provision retraites					
Retraitement juste valeur HILTON					
Retraitement obligations convertibles	2		(6)		4
<b>Total Impôt Différé consolidé</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>(6)</b>		<b>4</b>

Note 17. Commentaires sur le tableau des flux de trésorerie

**a) Actualisation des dettes : (17)K€**

- Emprunt Obligataire (17) K€

**b) Augmentation des emprunts : 948 K€**

- Coupons dus sur emprunt obligataire c/ IMMOBILIERE HOTELIERE 948 K€

Note 18. Informations sur les parties liées

a) Les rémunérations des principaux dirigeants :

Aucune rémunération pour les dirigeants du groupe n'a été comptabilisée sur le premier semestre 2012 ; au premier semestre 2011, le montant était de 78 K€ qui a finalement été annulé en fin d'exercice 2011, les dirigeants ayant renoncé à toute rémunération.

Les dettes comptabilisées au 30 juin 2012 représentent 234 K€.

b) avec des sociétés liées

en milliers Euros	valeur de la transaction sur 6 mois au compte de résultat		Solde de la transaction au bilan (+ = actif ; - = Passif)	
	30 juin 2012	30 juin 2011	30 juin 2012	31 décembre 2011
<b>Charges () Produits</b>				
<b>Entreprises associées</b>	<b>59</b>	<b>10</b>	<b>(511)</b>	<b>(122)</b>

Les prestations du semestre sont constituées essentiellement par les charges de loyers, téléphone et de nettoyage des locaux.

Note 19. Événements postérieurs à la clôture

Néant.

## 7. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE 2012

---

**WILLIAM BERKMAN**  
8, esplanade de la Manufacture  
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

**NSK FIDUCIAIRE**  
11, rue de Mogador  
75009 PARIS

### **IMMOBILIERE HOTELIERE**

Société Anonyme  
48, rue de Bienfaisance  
75008 Paris

---

#### **Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle 2012**

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 30 juin 2012

---

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application des articles L.232-7 du Code de commerce et L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

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

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

Immobilière Hôtelière S.A.

### **I - Conclusion sur les comptes**

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

Dans notre précédent rapport sur les comptes consolidés de l'exercice 2011 (daté du 18 mai 2012), un refus de certifier pour incertitudes lié à la continuité d'exploitation avait été formulé du fait que nous n'étions 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 ».

Comme l'indique la note « 2 – Continuité d'exploitation » du rapport semestriel d'activité, des projets sont en cours mais n'ont généré aucun chiffre d'affaires effectif à ce jour. 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 du groupe.

Au 30 juin 2012, aucun élément nouveau n'est survenu permettant de lever ces incertitudes et de changer notre opinion.

Sur la base de notre examen limité et en raison des faits exposés ci-dessus, nous ne sommes pas en mesure, de déterminer s'il existe des anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés établis selon la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.



Immobilière Hôtelière S.A.

**II - Vérification spécifique**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité. Leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés appellent, de notre part, les mêmes constatations que celles formulées ci-dessus.

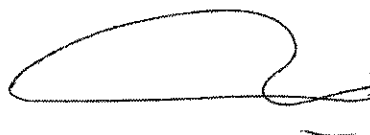
Issy-Les-Moulineaux et Paris, le 26 septembre 2012

Les Commissaires aux Comptes

NSK FIDUCIAIRE



William Berkman



Manuel Navarro  
*Associé*