



# **IMMOBILIERE HOTELIERE**

**RAPPORT ANNUEL 2012**

## SOMMAIRE

---

|   |           |
|---|-----------|
| <b>PREAMBULE</b>  | <b>4</b>  |
| Conseil d'Administration  | 5         |
| Attestation du responsable sur le rapport financier annuel                        | 7         |
| <b>RAPPORT DE GESTION</b>   | <b>7</b>  |
| <b>RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>                           | <b>19</b> |
| Article 225-37 du Code de Commerce  |           |
| <b>COMPTES</b>  | <b>25</b> |
| ➤ <b>Comptes consolidés</b>   | <b>25</b> |
| A. Bilan au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012                          | 26        |
| B. Compte de résultat au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012             | 27        |
| C. États des variations des capitaux propres                                      | 28        |
| D. Tableau des flux de trésorerie au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 | 29        |
| E. Notes annexes aux états financiers consolidés                                  | 30        |
| 1. Entité présentant les états financiers   | 30        |
| 2. Continuité d'exploitation  | 30        |
| 3. Bases de préparation   | 31        |
| 4. Principales méthodes comptables  | 31        |
| 5. Détermination de la juste valeur   | 37        |
| 6. Périmètre  | 39        |
| 7. Les principaux postes du bilan   | 40        |
| 8. Les principaux postes du compte de résultat                                    | 46        |
| 9. Commentaires sur le tableau des flux de trésorerie                             | 47        |
| 10. Politique de gestion des risques  | 47        |
| 11. Impôt différé   | 47        |
| 12. Informations sur les parties liées  | 48        |
| 13. Engagements hors bilan  | 48        |
| 14. Développements récents / Événements postérieurs à la clôture                  | 49        |
| ➤ <b>Comptes sociaux</b>  | <b>51</b> |
| Bilan   | 52        |
| Compte de résultat  | 54        |
| Annexe sociale  | 55        |
| <b>RESOLUTIONS</b>  | <b>65</b> |
| Présentées à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 27 juin 2013              |           |
| <b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>                                       | <b>67</b> |
| 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 2012

---

### *Conseil d'Administration*

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <b>Maurice SELLAM</b>  | <i>Président – Directeur général</i> |
| <b>Pierre COBAC</b>  | <i>Administrateur</i>                |
| <b>IMMTEL S.A.</b><br><i>représentée par Monsieur Claude M'PONDO KOUHO</i> | <i>Administrateur</i>                |
| <b>Nicolas SCHLUMBERGER</b>  | <i>Administrateur</i>                |

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

---

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>William BERKMAN</b>                 | <i>Titulaire</i> |
| <b>NSK FIDUCIAIRE (Manuel NAVARRO)</b> | <i>Titulaire</i> |
| <b>Mair FERERES</b>                    | <i>Suppléant</i> |
| <b>Cédric ROUBIN</b>                   | <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.

Paris, le 2 avril 2013

# **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 2012, 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

L'exercice 2012 a été marqué par la recherche difficile 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 59 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'obligations convertibles encore en circulation est de 956.664, la dette obligataire d'IMMOBILIERE HOTELIERE représentant ainsi au 31 décembre 2011, 56.454.615 euros, IMMOBILIERE HOTELIERE ne pouvait faire face, au 31 janvier 2012, à cette échéance. Etant précisé que les obligataires minoritaires avaient refusé, à plusieurs reprises, de donner suite aux offres publiques de rachat de leur obligations convertibles et, en dernier lieu, à celles présentées, en 2008, par SAINT EXUPERY FINANCE, (alors sous le contrôle du Groupe JESTA).

SAINT EXUPERY FINANCE détient 842.305 obligations convertibles sur les 956.664 actuellement en circulation, soit 88,05% des obligations convertibles.

Les actions de SAINT EXUPERY FINANCE 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 SAINT EXUPERY FINANCE.

En novembre 2011, ASCOTT & PARTNERS a pris le contrôle de SAINT EXUPERY FINANCE 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 SAINT EXUPERY FINANCE, 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'IMMOBILIERE HOTELIERE),
- Convertir en actions IMMOBILIERE HOTELIERE un certain nombre d'obligations convertibles détenues par SAINT EXUPERY FINANCE et ce, conformément aux dispositions du contrat d'émission ; les 842.305 actions nouvelles représentant potentiellement, post conversion, 8,85% du capital d'IMMOBILIERE HOTELIERE sous réserve de l'autorisation de l'opération par l'AMF.

Compte tenu de l'évolution de la législation fiscale française et pour en apprécier toutes les modalités, ASCOTT & PARTNERS a suspendu sa demande de conversion suivant des modalités qui seront définies par les Conseils de la Société sans pour autant que cela altère aucun de leurs droits de propriétaires de SAINT EXUPERY FINANCE.

ASCOTT & PARTNERS entend accompagner, en qualité de nouvel actionnaire, IMMOBILIERE HOTELIERE dans le redéploiement de ses activités.

## SUIVI DE LA SITUATION DE LA SOCIETE ET DEVELOPPEMENTS RECENTS

### Emprunt obligataire « 5% juillet 04 »

- Le 2 juin 2008, SAINT-EXUPERY FINANCE (alors sous le contrôle du 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<sup>er</sup> 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 ». M. Georges Arama a été nommé Représentant de la Masse lors de l'Assemblée Générale des Obligataires convoquée le 26 novembre 2009.
- L'assemblée Générale des Obligataires du 29 décembre 2011, a accepté la démission de M. Georges Arama et M. Samuel Maïer a été nommé nouveau Représentant de la Masse des Obligataires.
- Le 29 décembre 2011, l'Assemblée Générale des Obligataires a voté le report de l'échéance du 31 janvier 2012 au 31 décembre 2021.

### 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. La procédure est toujours en cours.

### Siège social de la société

Depuis le 1<sup>er</sup> février 2010, le siège social de la société est au 48 rue de la Bienfaisance – 75008 Paris.

## EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

- 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.
- 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.
- Au cours de l'Assemblée Générale du 26 juin 2012, M. Maurice Sellam a informé les actionnaires de sa décision de démissionner de ses mandats d'administrateur et de Président Directeur général, tout en assumant les affaires courantes jusqu'à la nomination de son remplaçant. Celui-ci n'ayant toujours pas été nommé, M. Maurice Sellam continue d'assurer la gestion courante de la Société.

## 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 233-7 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 31 décembre 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 31 décembre 2012, cette participation était nulle car il n'y a pas de salarié.

## **EXPOSE SUR LES RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS**

### **Comptes sociaux**

Les comptes sociaux de l'exercice 2012 font apparaître une perte de (1.885.909,05) € correspondant aux charges courantes d'exploitation ainsi qu'aux charges financières liées à l'emprunt obligataire de l'exercice.

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

### **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 0 K€ contre 0 K€ sur l'exercice précédent.

Le résultat opérationnel consolidé s'élève à (6) K€ contre (20.352) K€ en 2011 ; les charges des activités courantes étant de (6) K€.

Les charges financières nettes s'élèvent à (1.681) K€ contre (362) K€ en 2011.

L'ensemble de ces éléments fait apparaître une perte de (1.759) K€.

## PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012 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 2012, le solde des dettes à l'égard des fournisseurs se décompose, par date d'échéance, comme suit :

| en K€  | DETTES<br>ECHUES | DETTES NON ECHUES |            | TOTAL |
|--|------------------|-------------------|------------|-------|
|  |                  | - 60 JOURS        | + 60 JOURS |       |
| Montant du poste Fournisseurs<br>à la clôture (hors FNP) |                  | -                 | -          |       |
| Au 31 décembre 2012                                      | 155              |                   |            | 155   |

## COMPTES CONSOLIDES

Au 31 décembre 2012, 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,

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

- SAINT-EXUPERY FINANCE, suite à sa cession intervenue le 17 novembre 2011 à ASCOTT & PARTNERS

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 la perte de l'exercice s'élevant à (1.885.909,05) € de la manière suivante :

Au compte Report à nouveau : (1.885.909,05) €

## 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** (hors groupe)

#### **Pierre COBAC**

*Président – Directeur Général*

**IMMTEL**

*Président*

**IMMHOLD GESTION**

*Administrateur*

**LA CELLULOSE DE BUZET** (hors groupe)

*Représentant permanent*

**de IMMTEL, auprès de SOCIF**

*Gérant*

**SODEFRA** (hors groupe)

#### **Claude M'PONDO KOUHO**

*Gérant*

**METABOLES & CIE** (hors groupe)

#### **Nicolas SCHLUMBERGER**

*Gérant*

**SARL CREPICORDIEN** (hors groupe)

### 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 2012, M. Maurice SELLAM, Président-Directeur général de l'IMMOBILIERE HOTELIERE, et M. Nicolas SCHLUMBERGER, Président-Directeur général de la Société SOCIF ont renoncé à leurs honoraires tout en continuant d'assumer leurs responsabilités.

SODEFRA Sarl n'a facturé aucun honoraire à IMMOBILIERE HOTELIERE pour l'exercice 2012.

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 2012, 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 leurs implications financières sont significatives pour les parties, ont été communiqués aux administrateurs et aux Commissaires aux comptes.

## SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS

Aucun mandat d'administrateur n'est parvenu à son terme hormis la décision de M. Maurice SELLAM de démissionner en ses qualités d'administrateur et de Président, tout en assurant les affaires courantes jusqu'à la nomination de son remplaçant.

## SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Aucun mandat des Commissaires aux Comptes n'est parvenu à son terme.

## CAPITAL & ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 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<br>en capital | Pourcentage<br>en droits de vote |
|--------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Groupe IMMTEL      | 52,34%                    | 53,46%                           |
| Public             | 22,95%                    | 23,44%                           |
| Charles-Henri WEIL | 21,98%                    | 22,45%                           |
| 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 durant l'exercice clos le 31 décembre 2012.

## COMPLEMENT D'INFORMATION APPORTE SUITE à la LOI OPA n°2006-387 du 31 mars 2006 (JO du 1<sup>er</sup> 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 2012, cet état est néant.

### 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 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 décembre 2021. Cet emprunt s'élève à 66.588 K€ dans les comptes consolidés au 31 décembre 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 31 décembre 2012 s'élève à 66.588 K€ et est composée d'un emprunt obligataire.

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Passifs à taux fixe :     | 66.588 K€        |
| Passifs à taux variable : | 0                |
|                           | -----            |
| <b>Total du Passif</b>    | <b>66.588 K€</b> |

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  | 2012           | 2011           | 2010           | 2009          | 2008           |
|---|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| <b>1) SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE</b>                      |                |                |                |               |                |
| 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       | 956 664        |
| <b>2) RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES</b>                   |                |                |                |               |                |
| Chiffre d'affaires hors taxes et produits financiers                  | 0,00           | 0,00           | 0,00           | 0,00          | 0,00           |
| Bénéfice avant impôts amortissements provisions                       | (1 992 910,61) | (2 792 637,62) | (2 374 506,06) | 19 927 356,89 | (4 077 666,06) |
| Impôts sur les bénéfices  |                |                |                | 0             | 0              |
| Bénéfices après impôts amortissements provisions                      | (2 196 259,94) | (2 492 535,51) | (2 425 234,68) | 19 908 766,41 | (3 344 911,39) |
| Montant des bénéfices distribués                                      | -              | -              | -              | -             | -              |
| <b>3) RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE ACTION</b>                 |                |                |                |               |                |
| Bénéfice après impôts mais avant amortissements et provisions         | (0,23)         | (0,32)         | (0,27)         | 2,30          | (0,47)         |
| Bénéfice après impôts, amortissements, provisions                     | (0,28)         | (0,29)         | (0,28)         | 2,30          | (0,39)         |
| Dividende versé à chaque action                                       | 0              | 0              | 0              | 0             | 0              |
| <b>4) PERSONNEL</b>   |                |                |                |               |                |
| Nombre de salariés  | 0              | 0              | 0              | 0             | 4              |
| Montant de la masse salariale   | 0,00           | 0,00           | 0,00           | 0,00          | 119 617,70     |
| Montant des sommes versées au titre des charges                       | 0,00           | 0,00           | 0,00           | 0,00          | 75 997,58      |

# **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<sup>er</sup> 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 2012, 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  |
|---|---|---|
| Maurice SELLAM                            | Président-Directeur général<br>6 ans<br>(depuis le 1 <sup>er</sup> juillet 2009)<br>(fin de mandat exercice 2013) | - Gérant de M&S CONSEILS ET COMMUNICATION (hors groupe)   |
| Pierre COBAC                              | Administrateur<br>6 ans<br>(fin de mandat exercice 2013)  | - Président Directeur général de IMMTEL<br>- Président Directeur général de IMMOLD GESTION<br>- Administrateur de LA CELLULOSE DE BUZET<br>- Représentant Permanent de IMMTEL chez SOCIF<br>- Gérant de SODEFRA |
| Claude M'PONDO KOUHO                      | Représentant permanent de IMMTEL,<br>Administrateur<br>6 ans<br>(fin de mandat exercice 2013)                     | - Gérant de METABOLES & CIE (hors groupe)   |
| Nicolas SCHLUMBERGER                      | Administrateur<br>(fin de mandat exercice 2013)<br>Coopté le 28 avril 2011  | - Gérant de la SARL CREPICORDIEN (hors groupe)  |



## **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 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 2012, c'est M. Maurice SELLAM qui a assumé la fonction de Président-Directeur général, non rémunéré. Au cours de l'Assemblée Générale du 26 juin 2012, M. Maurice Sellam a informé les actionnaires de sa décision de démissionner de ses mandats d'administrateur et de Président Directeur général, tout en assumant les affaires courantes jusqu'à la nomination de son remplaçant. Celui-ci n'ayant toujours pas été nommé, M. Maurice Sellam continue d'assurer la gestion courante de la Société.

### **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 deux fois.

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

- Réunion du 27 avril 2012 : Examen et arrêté des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2011 – Approbation des conventions réglementées – projet d'augmentation de capital par conversion des obligations convertibles – Convocation de l'assemblée générale annuelle ordinaire le 26 juin 2012.
- Réunion du 25 septembre 2012 : Examen et arrêté des états financiers consolidés au 30 juin 2012.

### 1.3. Jetons de présence

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, 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'efficience 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 2012, M. Maurice SELLAM, Président-Directeur Général, a 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.

Le principal acteur du contrôle interne a donc été :

- le Président-Directeur général qui a une compétence sur tous les éléments du contrôle interne.

Les états financiers consolidés sont établis sur la base des comptes remontés par les filiales. L'équipe comptable s'assure que les comptes statutaires certifiés par un auditeur local sont conformes aux données intégrées en consolidation.

### **III - ANALYSE DES RISQUES :**

#### **Risque financier**

Depuis la cession d'IMM HOLD, les principaux risques de notre Groupe sont associés au solde de 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 dans le cadre d'une sérénité retrouvée à la reprise de l'activité de la société.

Fait à Paris,  
Le 3 avril 2013

Le Président du Conseil,  
Maurice Sellam

# **COMPTES CONSOLIDES**

## A. BILAN AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012

| En milliers d'Euros  | Note        | 31 décembre 2012 | 31 décembre 2011 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| Immobilisations corporelles  | 7(a)        |                  | 1                |
| Immeuble de placement  |             |                  |                  |
| Actifs financiers  | 7(b)        | 24               | 24               |
| Actifs d'impôt différé   | 7(c) & 11   |                  | 2                |
| <b>Total Actifs non-courants</b>   |             | <b>24</b>        | <b>27</b>        |
| Actifs financiers  | 7(d)        |                  | 21               |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie  | 7(e)        | 10               | 14               |
| <b>Total Actifs courants</b>   |             | <b>10</b>        | <b>35</b>        |
| <b>TOTAL ACTIF</b>   |             | <b>34</b>        | <b>62</b>        |
| Capital social   |             | 13 007           | 13 007           |
| Prime d'émission   |             | 168 843          | 168 843          |
| Réserves   |             | (257 868)        | (237 121)        |
| Autres : Instruments de capitaux propres   |             | 10 558           | 10 558           |
| Résultat de la période   |             | (1 759)          | (20 747)         |
| <b>Total des capitaux propres attribuable aux porteurs de capitaux propres de la société</b> |             | <b>(67 219)</b>  | <b>(65 460)</b>  |
| Intérêts minoritaires  | C & 7(g)    | 15               | 15               |
| <b>Total des capitaux propres</b>  | C & 7(g)    | <b>(67 204)</b>  | <b>(65 445)</b>  |
| Provisions   |             |                  | 120              |
| Emprunts et dettes financières   | 7(h) & 7(i) | 66 388           | 64 709           |
| Dettes d'exploitation  |             |                  |                  |
| Passifs d'impôts différés  | 11          | 70               |                  |
| <b>Passifs non courants</b>  |             | <b>66 458</b>    | <b>64 829</b>    |
| Dettes fournisseurs  |             | 156              | 172              |
| Dettes financières   |             | 624              | 506              |
|  |             |                  | -                |
| <b>Total Passifs courants</b>  |             | <b>780</b>       | <b>678</b>       |
| <b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>  |             | <b>34</b>        | <b>62</b>        |

## B. COMPTE DE RESULTAT AU TITRE DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2012

| En milliers d'Euros  | Note  | 31 décembre 2012 | 31 décembre 2011 |
|--|-------|------------------|------------------|
| Chiffre d'Affaires   |       | -                | -                |
| Autres produits de l'activité  | 8(a)  | -                | 14               |
| <b>Produits des activités ordinaires</b>                               |       | <b>-</b>         | <b>14</b>        |
| Charges de personnel   |       | -                | -                |
| Charges externes   | 8(a)  | (284)            | (346)            |
| Impôts et taxes  |       | (12)             | (5)              |
| Dépréciation et perte de valeur  |       | -                | -                |
| Provisions   |       | -                | -                |
| Autres produits d'exploitation   | 8(b)  | 290              | -                |
| Autres charges d'exploitation  |       | -                | (20 015)         |
| <b>Charges des activités courantes</b>                                 |       | <b>(6)</b>       | <b>(20 366)</b>  |
| Variations positives/négatives() de Juste Valeur Immeuble de placement |       | -                | -                |
| <b>Résultat opérationnel</b>   |       | <b>(6)</b>       | <b>(20 352)</b>  |
| Charges financières  | 8(c)  | (1 898)          | (420)            |
| Charges()/produits financiers d'actualisation                          | 9(a)  | 217              | 95               |
| Dotations (/)/reprises provisions financières                          |       | -                | (37)             |
| <b>Résultat financier</b>  | 8 (c) | <b>(1 681)</b>   | <b>(362)</b>     |
| Charges d'impôt  | 7(j)  | (72)             | (33)             |
| <b>Résultat</b>  |       | <b>(1 759)</b>   | <b>(20 747)</b>  |
| Part du Groupe   |       | (1 759)          | (754)            |
| Intérêts minoritaires  |       | -                | -                |
| Résultat base par action en Euro <sup>(1)</sup>                        |       | (0,21)           | (2,44)           |
| Résultat dilué par action en Euro <sup>(2)</sup>                       |       | (0,21)           | (2,45)           |

- (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 :

|                         | 2012           | 2011           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| C/SAINT-EXUPERY FINANCE | 0              | 0              |
| C/IMMOBILIERE HOTELIERE | 182.200        | 182.200        |
|                         | <u>182.200</u> | <u>182.200</u> |

et le dénominateur est donc de 8.489.434 en 2011 et 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 31 décembre 2012, le résultat par action est identique au résultat de base.

## 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 |          |              |          |
| Capitaux propres au 1er janvier 2011 | 13 007   | 169 872         | (235)               | (227 358)              | (44 714) | 15           | (44 699) |
| Résultat de la période               | -  | -               | -                   | (20 747)               | (20 747) | -            | (20 747) |
| Capitaux propres au 31 décembre 2011 | 13 007   | 169 872         | (235)               | (248 104)              | (65 460) | 15           | (65 445) |
| Résultat de la période               | -  | -               | -                   | (1 759)                | (1 759)  | -            | (1 759)  |
| Capitaux propres au 31 décembre 2012 | 13 007   | 169 872         | (235)               | (249 863)              | (67 219) | 15           | (67 204) |



## D. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012

| Flux de trésorerie liés à l'activité   | (En milliers d'Euros) | Note | 31 décembre 2012 | 31 décembre 2011 |
|--|-----------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Résultat des sociétés intégrées (a)</b>   |                       |      | <b>(1 759)</b>   | <b>(20 747)</b>  |
| Variation Juste Valeur Immeuble de placement (b)                                     |                       |      |                  |                  |
| Actualisation des dettes (c)   |                       | 9(a) | (217)            | (95)             |
| Plus ou moins values( ) de cessions, nettes d'impôt (d)                              |                       |      | -                | -                |
| Amortissements et provisions (hors actif circulant) (d)                              |                       |      | (127)            | (30)             |
| Variation, des Impôts différés ( c)  |                       |      | 72               | 33               |
| <b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées (e) = (a)+(b)+(c)+(d)</b>    |                       |      | <b>(2 031)</b>   | <b>(20 839)</b>  |
| Variation des créances nettes d'exploitation (h)                                     |                       |      | 13               | 27               |
| Variation des dettes d'exploitation (i)  |                       |      | (118)            | (298)            |
| <b>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (j)=(h)-(i)</b>        |                       |      | <b>131</b>       | <b>325</b>       |
| <b>Flux net de trésorerie généré par l'activité (A) = (e)+(j)</b>                    |                       |      | <b>(1 900)</b>   | <b>(20 514)</b>  |
| Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement                              |                       |      |                  |                  |
| Acquisitions d'immobilisations (k)   |                       |      | -                | -                |
| Cessions d'immobilisations (l)   |                       |      | -                | -                |
| Incidence des variations de périmètre (m)  |                       | 9(b) | -                | 18 626           |
| <b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B) = -(k)+(l)+(m)</b> |                       |      | <b>-</b>         | <b>18 626</b>    |
| Flux de trésorerie liés aux opérations de financement                                |                       |      |                  |                  |
| Réduction de capital   |                       |      | -                | -                |
| Augmentation des emprunts (q)  |                       | 9(c) | 1 896            | 1 896            |
| Remboursements d'emprunts (r)  |                       |      | -                | -                |
| <b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C)=(q)-(r)-(y)</b>      |                       |      | <b>1 896</b>     | <b>1 896</b>     |
| <b>Variation de trésorerie (A + B + C)</b>   |                       |      | <b>(4)</b>       | <b>8</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>10</b>        | <b>14</b>        |
| Equivalents de trésorerie (v)  |                       |      | -                | -                |
| Disponibilités (w)   |                       |      | 10               | 14               |
| Concours bancaires courants (x)  |                       |      | -                | -                |
| <b>Solde de Trésorerie à la clôture E = (v) + (w) - (x)</b>                          |                       |      | <b>10</b>        | <b>14</b>        |

### Evolution de la situation de la société au cours de l'exercice

#### 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, 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 31 décembre 2012, le nombre d'obligations convertibles est de 956.664.

#### 1 - Entité présentant les états financiers

L'IMMOBILIERE HOTELIERE est un Groupe domicilié en France.

Les états financiers consolidés de l'IMMOBILIERE HOTELIERE pour l'exercice clos le 31 décembre 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.

#### 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.

### 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 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'incertitudes 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 la note 5(i) – 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 financières et opérationnelles 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 financières et opérationnelles 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 bilanciaux, 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) 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 groupe 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.

### (e) Avantages du personnel

Le Groupe ne rémunère plus aucun salarié en 2012.

### (f) 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.

### (g) 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.

#### **(ii) 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.

### (h) 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.

### (i) 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'impôt 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.

### (j) 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) 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<br>(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 31 décembre 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 :

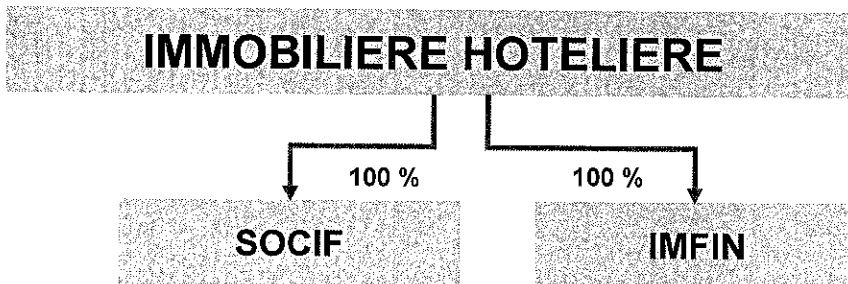
- Assemblée Générale des Obligataires du 15 décembre 2000 : elle a permis le report de la date de remboursement de la dette du 1er janvier 2001 au 1<sup>er</sup> janvier 2003 et des intérêts dûs au 1<sup>er</sup> janvier 2000 et 2001 au 1<sup>er</sup> juillet 2002. Au titre du retard de paiement, une 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.

## 6. Périmètre

Au 31 décembre 2012, le Groupe IMMOBILIERE HOTELIERE est constitué de trois sociétés :

La société Holding L'IMMOBILIERE HOTELIERE elle-même, IMFIN, SOCIF. La société SAINT-EXUPERY FINANCE a été cédée par SOCIF le 17 novembre 2011 à la société ASCOTT & PARTNERS SA.

### Organigramme Groupe IMMOBILIERE HOTELIERE au 31 décembre 2012



### Liste des sociétés consolidées

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

## 7 – Les principaux postes du bilan

## a) Variations des immobilisations corporelles

| (En milliers d'Euros)                                    | Note | Autres Immo.<br>Corporelles | Total |
|--|------|-----------------------------|-------|
| <b>VALEURS BRUTES</b>                                    |      |                             |       |
| <b>Montant à l'ouverture au 01.01.2011</b>               |      | 55                          | 55    |
| Acquisitions de l'année                                  |      | -                           | -     |
| Cessions de l'année                                      |      | -                           | -     |
| <b>Montant à l'ouverture au 01.01.2012</b>               |      | 55                          | 55    |
| Acquisitions de l'année                                  |      | -                           | -     |
| Cessions de l'année                                      |      | -                           | -     |
| <b>Montant à la clôture au 31.12.2012</b>                |      | 55                          | 55    |
| <b>AMORTISSEMENTS</b>                                    |      |                             |       |
| <b>Montant à l'ouverture au 01.01.2011</b>               |      | (54)                        | (54)  |
| Dotations de l'année (reprise amortissement sur cession) |      | (1)                         | (1)   |
| Variations de l'année                                    |      | -                           | -     |
| <b>Montant à l'ouverture au 01.01.2012</b>               |      | (55)                        | (55)  |
| Dotations de l'année                                     |      | -                           | -     |
| Reprises   |      | -                           | -     |
| <b>Montant à la clôture au 31.12.2012</b>                |      | (55)                        | (55)  |
| <b>Valeurs Nettes à la Clôture 31.12.2011</b>            |      | -                           | -     |
| <b>Valeurs Nettes à la Clôture 31.12.2012</b>            |      | -                           | -     |

## b) Variations des actifs financiers non courants

| (En milliers d'Euros)                         | Note | Autres Immo.<br>Financières | Total  |
|---|------|-----------------------------|--------|
| <b>VALEURS BRUTES</b>                         |      |                             |        |
| <b>Montant à l'ouverture au 01.01.2011</b>    |      | 18 650                      | 18 650 |
| Acquisitions de l'année                       |      | 1 479                       | 1 479  |
| Variations de périmètre                       |      | (20 105)                    |        |
| <b>Montant à l'ouverture au 01.01.2012</b>    |      | 24                          | 24     |
| Acquisitions de l'année                       |      | -                           | -      |
| <b>Montant à la clôture au 31.12.2012</b>     |      | 24                          | 24     |
| <b>AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>           |      |                             |        |
| <b>Montant à l'ouverture au 01.01.2011</b>    |      | -                           | -      |
| Dotations de l'année                          |      | -                           | -      |
| Variations de périmètre                       |      | -                           | -      |
| <b>Montant à l'ouverture au 01.01.2012</b>    |      | -                           | -      |
| Dotations de l'année                          |      | -                           | -      |
| <b>Montant à la clôture au 31.12.2012</b>     |      | -                           | -      |
| <b>Valeurs Nettes à la Clôture 31.12.2011</b> |      | 24                          | 24     |
| <b>Valeurs Nettes à la Clôture 31.12.2012</b> |      | 24                          | 24     |

**c) Actifs d'impôt différé**

| (en milliers d'Euros) | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|-----------------------|------------|------------|
|                       | 0          | 2          |

En 2012, ils concernaient uniquement l'actualisation de l'emprunt obligataire convertible en actions.

**d) Actifs financiers courants**

Ils comprennent (en valeur nette) :

| (en milliers d'Euros)        | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|------------------------------|------------|------------|
| - Autres créances diverses : | 0          | 21         |
|                              | 0          | 21         |

**e) Trésorerie et équivalents de trésorerie**

| (en milliers d'Euros)       | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|-----------------------------|------------|------------|
| - Équivalents de trésorerie | 0          | 0          |
| - Disponibilités            | 10         | 14         |
|                             | 10         | 14         |

**f) Capitaux propres**

La répartition du capital est la suivante :

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| <b>Groupe IMMTEL</b>      | <b>52,34 %</b>  |
| <b>Public</b>             | <b>22,95 %</b>  |
| <b>Charles-Henri WEIL</b> | <b>21,98 %</b>  |
| <b>Christian PANEL</b>    | <b>0,63 %</b>   |
| <b>Autocontrôle</b>       | <b>2,10 %</b>   |
|                           | <b>100,00 %</b> |

## g) Evolution des capitaux propres et intérêts minoritaires

| en milliers d'Euros                       | Attribuables aux porteurs de capitaux propres de la société mère |                     |                        |                   |          | Minoritaires | Totaux capitaux propres |
|---|--|---------------------|------------------------|-------------------|----------|--------------|-------------------------|
|   | Autres réserves  | Titres auto détenus | Résultat non distribué | Total part groupe |          |              |                         |
| <b>Situation à l'ouverture 01.01.2011</b> | 13 007   | 169 872             | (235)                  | (227 358)         | (44 714) | 15           | <b>(44 699)</b>         |
| Résultat consolidé de la période          | -  | -                   | -                      | (20 747)          | (20 747) | -            | <b>(20 747)</b>         |
| <b>Situation à la clôture 31.12.2011</b>  | 13 007   | 169 872             | (235)                  | (248 105)         | (65 460) | 15           | <b>(65 445)</b>         |
| Résultat consolidé de la période          | -  | -                   | -                      | (1 759)           | (1 759)  | -            | <b>59</b>               |
| <b>Situation à la clôture 31.12.2012</b>  | 13 007   | 169 872             | (235)                  | (249 864)         | (67 219) | 15           | <b>(67 204)</b>         |

## h) 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 2012 |           |            |        | au 31 décembre 2011 |           |        |
|--|---------------------|-----------|------------|--------|---------------------|-----------|--------|
|  | < 1 an              | 1 à 5 ans | 6 à 10 ans | Total  | < 1 an              | 1 à 5 ans | Total  |
| <b>Emprunt Obligataire convertible</b>   | -                   | -         | 66 388     | 66 388 | -                   | 64 709    | 64 709 |
| <b>Dettes bancaires et autres dettes</b> | -                   | -         | 66 388     | 66 388 | -                   | 64 709    | 64 709 |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>                   | -                   | -         | 66 388     | 66 388 | -                   | 64 709    | 64 709 |

### i) 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<br>en norme<br>française | Prvisions<br>pour non<br>conversion | Total en<br>principes<br>français | Dette<br>financière non<br>courant | Échéance<br>(1) | Taux<br>effectif |
|-------------------------------|---|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------|------------------|
| Principal                     | 37 922                                  |                                     | 37 922                            | 46 199                             | 31/12/2021      |                  |
| Coupons "2002"                | 1 181                                   |                                     | 1 181                             | 1 181                              | 31/12/2021      |                  |
| Coupons "2003"                | 1 112                                   |                                     | 1 112                             | 1 112                              | 31/12/2021      |                  |
| Coupons "2004"                | 2 034                                   |                                     | 2 034                             | 2 034                              | 31/12/2021      |                  |
| Coupons "2005"                | 1 899                                   |                                     | 1 899                             | 1 899                              | 31/12/2021      |                  |
| Coupons "2006"                | 1 899                                   |                                     | 1 899                             | 1 899                              | 31/12/2021      |                  |
| Coupons "2007"                | 1 899                                   |                                     | 1 899                             | 1 899                              | 31/12/2021      |                  |
| Coupons "2008"                | 1 899                                   |                                     | 1 899                             | 1 899                              | 31/12/2021      |                  |
| Coupons "2009"                | 1 896                                   |                                     | 1 896                             | 1 896                              | 31/12/2021      |                  |
| Coupons "2010"                | 1 896                                   |                                     | 1 896                             | 1 896                              | 31/12/2021      |                  |
| Coupons "2011"                | 1 896                                   |                                     | 1 896                             | 1 896                              | 31/12/2021      |                  |
| Intérêts sur coupons échus    | 922                                     |                                     | 922                               | 922                                | 31/12/2021      |                  |
| Variation de juste valeur     |   |                                     |                                   | 41                                 | 31/12/2021      |                  |
| Provision pour non conversion |   | 8 313                               | 8 313                             |                                    |                 |                  |
| Annulation 1 OC c/IH          | (64)                                    |                                     | (64)                              | (64)                               |                 |                  |
| <b>31 décembre 2011</b>       | <b>56 391</b>                           | <b>8 313</b>                        | <b>64 704</b>                     | <b>64 709</b>                      |                 | <b>2,90%</b>     |
| Coupons "2012"                | 1 896                                   |                                     | 1 896                             | 1 896                              | 31/12/2021      |                  |
| Variation de juste valeur     |   |                                     | -                                 | (217)                              | 31/12/2021      |                  |
| <b>31 décembre 2012</b>       | <b>58 287</b>                           | <b>8 313</b>                        | <b>66 600</b>                     | <b>66 388</b>                      |                 | <b>2,60%</b>     |

L'Assemblée Générale des Obligataires a voté le 30 septembre 2008, le report de la date de remboursement de l'emprunt obligataire 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, des coupons et des intérêts qui seraient dus jusqu'au complet remboursement de l'emprunt obligataire. La date de remboursement a été prorogée au 31 décembre 2021 par l'Assemblée Générale des Obligataires qui s'est tenue le 29 décembre 2011. Suite à ce report, le Taux d'Intérêt Effectif servant à répartir les charges d'intérêt au coût amorti ressort à 2,60%.



## j) Impôts

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

## Ventilation des impôts

|                                       | au 31/12/2012 |          |           | au 31/12/2011 |          |          |
|---------------------------------------|---------------|----------|-----------|---------------|----------|----------|
|                                       | Résultat      | Actif    | Passif    | Résultat      | Actif    | Passif   |
| <b>Impôts exigibles</b>               | -             | -        | -         | -             | -        | -        |
| <b>Impôts différés</b>                |               |          |           |               |          |          |
| Divers                                | -             | -        | -         | (1)           | -        | -        |
| Retraitement Obligations Convertibles | (72)          | -        | 70        | (33)          | 2        | -        |
| <b>TOTAL IMPÔT DIFFÈRE CONSOLIDÉ</b>  | <b>(72)</b>   | <b>-</b> | <b>70</b> | <b>(34)</b>   | <b>2</b> | <b>-</b> |

## Preuve d'impôt au 31 décembre 2012

| PREUVE D'IMPOT                                 | 31 décembre 2012 |       |
|--|------------------|-------|
|  | Bases            | Impôt |
| Résultat consolidé (100 %)                     | (1 759)          |       |
| Charge d'impôt réelle comptabilisée :          | -                |       |
| - Impôt sur les sociétés                       |                  |       |
| - Impôts différés                              | (72)             | (72)  |
| Résultat consolidé avant impôt                 | (1 687)          |       |
| Taux d'impôt normal de la société consolidante | 33,33%           |       |
| Charge (produit) d'impôt théorique (A)         | (562)            | -     |
| Impôt observé                                  |                  | (72)  |

## 8. Les principaux postes du compte de résultat

### a) Charges de Personnel / Charges externes

Le groupe n'emploie aucun salarié directement. Les charges externes comprennent principalement des honoraires de conseil (juridique, de gestion...).

Les dirigeants qui facturaient des honoraires à travers de sociétés personnelles ont renoncé à leur rémunération pour l'année 2011 et 2012.

Par ailleurs, les charges externes diminuent de 62 K€.

Au 31 décembre 2012, 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) Solde des autres charges / autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation s'élève à 290 K€ au 31 décembre 2012, constitués essentiellement de reprises pour provisions sur risques et charges devenues sans objet.

### c) Charges financières

| En milliers d'Euros                        | 31 décembre 2012 | 31 décembre 2011 |
|--|------------------|------------------|
| <b>Charges financières (1)</b>             | <b>(1 898)</b>   | <b>(1 899)</b>   |
| Emprunt obligataire                        | (1 896)          | (1 896)          |
| Dettes bancaires                           | -                | -                |
| Découverts bancaires                       | (2)              | (3)              |
| <b>Effet d'actualisation</b>               | <b>217</b>       | <b>95</b>        |
| Emprunt obligataire convertible            | 217              | 95               |
| <b>Produits Financiers</b>                 | <b>-</b>         | <b>1 671</b>     |
| Emprunt Obligataire /Saint Exupéry Finance | -                | 1 479            |
| Dotation aux provisions sur créances       | -                | (37)             |
| <b>Résultat financier</b>                  | <b>(1 681)</b>   | <b>(362)</b>     |

## 9. Commentaires sur le tableau des flux de trésorerie au 31 décembre 2012

|   |          |
|---|----------|
| a) Actualisation des dettes<br>217 K€ correspondant à :   |          |
| - Emprunt Obligataire                                     | 217 K€   |
| b) Augmentation des emprunts<br>1896 K€ correspondant à : |          |
| - Coupons O.C.A. IMMOBILIÈRE HOTELIERE :                  | 1.896 K€ |

## 10. Politique de gestion des risques

### Gestion du risque de liquidité

Les seuls créanciers du Groupe sont les obligataires.

L'assemblée générale des obligataires du 29 décembre 2011 a décidé le report de l'échéance de l'emprunt et des coupons dus le 31 janvier 2012 au 31 décembre 2021. Cet emprunt s'élève à 66.588 K€ au 31 décembre 2012, mais SAINT-EXUPERY FINANCE détient 88,05 % des obligations convertibles en actions en circulation, avec un engagement d'en convertir une grande partie dans les meilleurs délais.

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 2012 s'élève à 66.388 K€ et est composée d'un emprunt obligataire.

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Passifs à taux fixe :     | 66.388 K€        |
| Passifs à taux variable : | -                |
| <b>Total du Passif</b>    | <b>66.388 K€</b> |

## 11. Impôt différé

| En milliers d'Euros                   | 31 décembre 2012 |           | 31 décembre 2011 |          |        |
|---------------------------------------|------------------|-----------|------------------|----------|--------|
|                                       | Actif            | Passif    | Résultat         | Actif    | Passif |
| Retraitement obligations convertibles |                  | 70        |                  | 2        |        |
| <b>Total Impôt Différé consolidé</b>  |                  | <b>70</b> |                  | <b>2</b> |        |

## 12. Informations sur les parties liées

a) Les dirigeants du groupe ont renoncé à leur rémunération pour les années 2011 et 2012.

b) Avec des sociétés liées

| En milliers Euros     | valeur de la transaction<br>au compte de résultat |                  | Solde de la transaction au bilan<br>(+ = Actif / - = Passif) |                  |
|-----------------------|---|------------------|--|------------------|
|                       | 31 décembre 2012                                  | 31 décembre 2011 | 31 décembre 2012   | 31 décembre 2011 |
| Charges               | -   | -                | -  | -                |
| Entreprises associées | (40)  | (95)             | (527)  | (422)            |

## 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'Immobilier Hôtelière a confirmé son intérêt pour Golf de Ramatuelle.   | 15 000  |
| ASCOTT & PARTNERS /<br>SAINT EXUPERY<br>FINANCE | IMMOBILIERE HOTELIERE | SAINT EXUPERY FINANCE a confirmé son engagement, dans le cadre de la restructuration de la dette obligataire de convertir une quantité substantielle d'obligations convertibles qu'il détient en actions de L'IMMOBILIERE HOTELIERE sur base du contrat d'émission, soit une action pour une obligation, et ce, afin de reconstituer les fonds propres de la société L'IMMOBILIERE HOTELIERE et d'en devenir actionnaire au delà du seuil de 5%.<br>Cet engagement dont la date de réalisation n'est pas fixée induirait une opération soumise à l'approbation de l'AMF. | -       |
| TOTAL DES ELEMENTS VALORISES                    |                       |  | 15 000  |

## 14 – Développements récents / Événements postérieurs à la clôture

- 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.
- 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.
- Au cours de l'Assemblée Générale du 26 juin 2012, M. Maurice Sellam a informé les actionnaires de sa décision de démissionner de ses mandats d'administrateur et de Président Directeur général, tout en assumant les affaires courantes jusqu'à la nomination de son remplaçant. Celui-ci n'ayant toujours pas été nommé, M. Maurice Sellam continue d'assurer la gestion courante de la Société.

# **COMPTES SOCIAUX**

## BILAN SOCIAL AU 31 DECEMBRE 2012

| (En Euros)                           | Notes     | Brut                 | Amortissements<br>& dépréciations | 31 décembre 2012<br>Net | 31 décembre 2011<br>Net |
|--------------------------------------|-----------|----------------------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>ACTIF</b>                         |           |                      |                                   |                         |                         |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>              |           |                      |                                   |                         |                         |
| <b>Immobilisations incorporelles</b> | <b>A</b>  |                      |                                   |                         |                         |
| . Frais d'établissement              |           |                      |                                   |                         |                         |
| . Droits d'auteurs, licences         |           | 7 130,93             | 7 130,93                          | -                       | -                       |
| <b>Immobilisations corporelles</b>   | <b>B</b>  |                      |                                   |                         |                         |
| . Terrains                           |           |                      |                                   |                         |                         |
| . Constructions                      |           |                      |                                   |                         |                         |
| . Mobilier, matériel de bureau       |           | 53 731,68            | 53 731,68                         | -                       | -                       |
| . Agencements, installations         |           |                      |                                   |                         |                         |
| . Matériel de transport              |           |                      |                                   |                         |                         |
| <b>Immobilisations financières</b>   | <b>C</b>  |                      |                                   |                         |                         |
| . Titres de Participation            | <b>Ca</b> | 91 538 786,14        | 91 538 786,14                     | -                       | -                       |
| . Créances rattachées                |           | 127 190,78           | 125 719,30                        | 1 471,48                | 0,09                    |
| . Autres titres immobilisés          | <b>Cb</b> | -                    | -                                 | -                       | -                       |
| . Autres créances                    | <b>Cc</b> | -                    | -                                 | -                       | -                       |
| . Dépôts cautionnements              |           | 23 949,24            | -                                 | 23 949,24               | 23 949,24               |
| <b>TOTAL 1 :</b>                     |           | <b>91 760 788,77</b> | <b>91 725 368,05</b>              | <b>25 420,72</b>        | <b>23 949,33</b>        |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>               |           |                      |                                   |                         |                         |
| <b>Clients</b>                       |           |                      |                                   |                         |                         |
| <b>Créances</b>                      | <b>D</b>  |                      |                                   |                         |                         |
| . Etat                               |           |                      |                                   |                         |                         |
| . Autres débiteurs                   |           | 187 843,86           | 187 843,86                        | -                       | 15 158,80               |
| <b>Disponibilités</b>                |           |                      |                                   |                         |                         |
| . Valeurs de placements              | <b>E</b>  | 249 038,00           | 249 038,00                        | -                       | -                       |
| . Banques, caisse                    |           | 9 221,26             |                                   | 9 221,26                | 12 058,90               |
| <b>Charges constatées d'avance</b>   |           |                      |                                   |                         | 5 538,57                |
| <b>TOTAL 2 :</b>                     |           | <b>446 103,12</b>    | <b>436 881,86</b>                 | <b>9 221,26</b>         | <b>32 756,27</b>        |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                 |           | <b>92 196 891,89</b> | <b>92 162 249,91</b>              | <b>34 641,98</b>        | <b>56 705,56</b>        |

| (En Euros)   | Notes | 31 décembre 2012       | 31 décembre 2011       |
|--|-------|------------------------|------------------------|
| <b>PASSIF</b>  |       |                        |                        |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                  |       |                        |                        |
| . 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                                       |       | (248 360 898,60)       | (245 868 363,09)       |
| . Résultat de l'exercice                                 |       | (1 865 909,05)         | (2 492 535,51)         |
| <b>TOTAL 1 :</b>   |       | <b>(67 367 683,06)</b> | <b>(65 481 774,01)</b> |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES</b>                           |       | <b>8 313 145,79</b>    | <b>8 433 145,79</b>    |
| <b>TOTAL 2 :</b>   |       | <b>8 313 145,79</b>    | <b>8 433 145,79</b>    |
| <b>DETTES</b>  |       |                        |                        |
| . Emprunts obligataires                                  | G     | 58 350 531,68          | 56 454 614,96          |
| . Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | H     |                        |                        |
| . Emprunts et dettes financières diverses                | I     |                        |                        |
| . Dettes fournisseurs et comptes rattachés               |       | 140 261,48             | 162 634,56             |
| . Dettes fiscales et sociales                            |       |                        |                        |
| . Autres dettes  | J     | 598 386,09             | 488 084,26             |
| <b>TOTAL 3 :</b>   |       | <b>59 089 179,25</b>   | <b>57 105 333,78</b>   |
| <b>TOTAL GENERAL (1 + 2 + 3) :</b>                       |       | <b>34 641,98</b>       | <b>56 705,56</b>       |



## COMPTE DE RESULTAT SOCIAL AU 31 DECEMBRE 2012

| (En Euros)                           | Notes | 31 décembre 2012    | 31 décembre 2011    |
|--------------------------------------|-------|---------------------|---------------------|
| <b>● CHARGES</b>                     |       |                     |                     |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>        |       |                     |                     |
|                                      | K     |                     |                     |
| . Services extérieurs                |       | 154 798,99          | 152 781,75          |
| . Autres services extérieurs         |       | 113 498,40          | 137 086,54          |
| . Impôts et taxes                    |       | 9 022,00            | 4 400,00            |
| . Salaires                           |       |                     |                     |
| . Charges sociales                   |       |                     |                     |
| . Dotations aux amortissements       |       |                     |                     |
| . Dotations aux provisions           |       |                     |                     |
| . Autres charges                     |       |                     |                     |
| <b>TOTAL 1 :</b>                     |       | <b>277 319,39</b>   | <b>294 268,29</b>   |
| <b>CHARGES FINANCIERES</b>           |       |                     |                     |
|                                      | L     |                     |                     |
| . Intérêts et charges assimilées     |       | 1 897 042,17        | 1 897 971,42        |
| . Charges nettes sur cession         |       |                     |                     |
| . Dotations aux provisions           |       |                     |                     |
| <b>TOTAL 2 :</b>                     |       | <b>1 897 042,17</b> | <b>1 897 971,42</b> |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>       |       |                     |                     |
| . Dotations aux provisions           |       |                     | 300 102,11          |
| . Sur opérations de gestion          |       | 21 898,38           | 193,69              |
| . Valeur nette de cession            |       |                     |                     |
| <b>TOTAL 3 :</b>                     |       | <b>21 898,38</b>    | <b>300 295,80</b>   |
| <b>IMPOT SOCIETE</b>                 |       |                     |                     |
| <b>TOTAL 4 :</b>                     |       | <b>-</b>            | <b>-</b>            |
| <b>TOTAL DES CHARGES (1+2+3+4) :</b> |       | <b>2 196 259,94</b> | <b>2 492 535,51</b> |
| Bénéfice de l'exercice               |       | -                   |                     |
| <b>TOTAL GENERAL :</b>               |       | <b>2 196 259,94</b> | <b>2 492 535,51</b> |
| <b>● PRODUITS</b>                    |       |                     |                     |
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>       |       |                     |                     |
| . Loyers d'exploitation hôtelière    |       | -                   | -                   |
| . Honoraires et autres produits      |       | -                   | -                   |
| . Reprise sur provisions             |       | -                   | -                   |
| . Autres produits                    |       | -                   | -                   |
| <b>TOTAL 1 :</b>                     |       | <b>-</b>            | <b>-</b>            |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>           |       |                     |                     |
| . Autres intérêts                    |       |                     |                     |
| . Produits nets sur cession          |       |                     |                     |
| . Reprise sur provisions             |       |                     |                     |
| <b>TOTAL 2 :</b>                     |       | <b>-</b>            | <b>-</b>            |
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>        |       |                     |                     |
| . Reprise de provisions              |       | 203 349,33          |                     |
| . Sur opérations de gestion          |       | 107 001,56          |                     |
| . Produits de cession                |       |                     |                     |
| <b>TOTAL 3 :</b>                     |       | <b>310 350,89</b>   | <b>-</b>            |
| <b>TOTAL DES PRODUITS (1+2+3) :</b>  |       | <b>310 350,89</b>   | <b>-</b>            |
| Perte de l'exercice                  |       | 1 885 909,05        | 2 492 535,51        |
| <b>TOTAL GENERAL :</b>               |       | <b>2 196 259,94</b> | <b>2 492 535,51</b> |

### I - REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes de l'exercice au 31 décembre 2012 en Euros sont présentés conformément aux dispositions du Plan Comptable Général 2005, dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes :

- Permanence des méthodes
- Indépendance des exercices
- Continuité d'exploitation

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 n'est pas assurée par la trésorerie courante au-delà de la fin de l'exercice 2012. 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 négociations avec le Groupe HILTON pour les réparations que ce dernier devrait au titre de la remise en état de l'hôtel, la recherche d'une solution sur la récupération de la créance CARDIS ainsi que les nouvelles opérations en cours d'étude dans l'intermédiation et l'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 2013.

#### 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.

## **II - NOTES SUR LE BILAN AU 31 DECEMBRE 2012**

### **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 31.12.2011    | Variation | au 31.12.2012    |
|------------------------------|------------------|-----------|------------------|
| Matériel informatique        | 585,00           | -         | 585,00           |
| Mobilier Matériel de bureau  | 53 146,68        |           | 53 146,68        |
| Agencements et installations |                  |           | -                |
|                              | <b>53 731,68</b> | <b>-</b>  | <b>53 731,68</b> |

| Amortissements               | au 31 12 2011    | Augmentation | Diminution | au 31 12 2012    |
|------------------------------|------------------|--------------|------------|------------------|
| Matériel informatique        | 585,00           |              |            | 585,00           |
| Mobilier Matériel de bureau  | 53 146,68        |              |            | 53 146,68        |
| Agencements et installations |                  |              |            |                  |
|                              | <b>53 731,68</b> | <b>-</b>     |            | <b>53 731,68</b> |

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

| Titres de Participations | 31.12.2011 |                      | Variation |          | 31.12.2012 |                      |
|--------------------------|------------|----------------------|-----------|----------|------------|----------------------|
|                          | 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            |
|                          |            | <b>91 538 786,14</b> | <b>-</b>  | <b>-</b> |            | <b>91 538 786,14</b> |

| Dépréciations Titres de Participations | 31.12.2011           | Variation |          | 31.12.2012           |
|--|----------------------|-----------|----------|----------------------|
|  |                      | Dotations | Reprises |                      |
| SOCIF                                  | 91 507 915,21        | -         | -        | 91 507 915,21        |
| IMFIN                                  | 30 870,93            | -         | -        | 30 870,93            |
|  | <b>91 538 786,14</b> | <b>-</b>  | <b>-</b> | <b>91 538 786,14</b> |

Une créance due par la société SOCIF SA de 127.191 € est dépréciée à fin 2012.

## ❖ 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.

**a) Dépôts et cautionnements (en Euros)**

L'ensemble des dépôts et cautionnements s'élève à 23.949,24 €.

**NOTE D – CREANCES**

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

Il est à noter qu'une somme de 127.884,81 Euros figurant au poste «Autres débiteurs » correspond à des montants dus par des entreprises liées.

**NOTE E – VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENTS (en €)**

Néant

**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 2012 :

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| <b>Groupe IMMTEL</b>      | <b>52,34 %</b>  |
| <b>Public</b>             | <b>22,95 %</b>  |
| <b>Charles-Henri WEIL</b> | <b>21,98 %</b>  |
| <b>Christian PANEL</b>    | <b>0,63 %</b>   |
| <b>Autocontrôle</b>       | <b>2,10 %</b>   |
|                           | <b>100,00 %</b> |

**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<sup>er</sup> janvier 2001 par remboursement au prix de 48,33 €.

Il était mis en paiement le 1<sup>er</sup> 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 était possible de convertir des obligations en actions à raison d'une action pour une obligation.

Après plusieurs reports successifs de la date de remboursement de l'Emprunt, 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, l'échéance de l'emprunt et de la totalité des coupons dus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 a été reportée au 31 janvier 2012.

La société SAINT-EXUPERY FINANCES a été cédée par SOCIF SA le 17 novembre 2011 à la Société ASCOTT & PARTNERS SA.

Par décision, en Assemblée Générale des Obligataires du 29 décembre 2011, l'échéance de l'emprunt et de la totalité des coupons dus à compter du 31 janvier 2012 a été reportée au 31 décembre 2021.

Au 31 décembre 2012, 956.664 obligations convertibles sont en circulation.

#### ❖ Provisions

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

- ♦ la prime de remboursement qui s'élève à 8.313.145,79 Euros par différence entre le prix de remboursement de 48,33 Euros et le nominal de 39,64 Euros 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 – DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES**

L'ensemble des dettes fournisseurs et comptes rattachés s'élève à 140.261,48 €.

#### **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 €.

**NOTE M – PRECISIONS SUR LE RESULTAT EXCEPTIONNEL**

Le résultat exceptionnel comprend :

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| - Annulation taxes à récupérer : | (15.158,76) |
| - Perte sur créance              | (6.739,62)  |
| - Reprise sur provisions         | 203349,33   |
| - Dettes non réclamées           | 107.001,56  |

**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 |
| <b>Créances de l'actif immobilisé</b>    |                   |                        |                       |
| Créances rattachées à des participations |                   |                        |                       |
| Prêts (1)                                |                   |                        |                       |
| Autres                                   | 23 949,24         | 23 949,24              | -                     |
| <b>Créances de l'actif circulant</b>     |                   |                        |                       |
| Créances Clients et comptes rattachés    |                   |                        |                       |
| Autres                                   | 187 843,86        | 187 843,86             |                       |
| Capital souscrit - appelé, non versé     |                   |                        |                       |
| Charges constatées d'avance              |                   | -                      | -                     |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>211 793,10</b> | <b>211 793,10</b>      | <b>-</b>              |

| Dettes (b)  | Montant brut         | Degre 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                               | 58 350 531,68        |                               |  | 58 350 531,68             |
| 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                      | 140 261,48           | 140 261,48                    |  |                           |
| Dettes fiscales et sociales                                   |                      |                               |  |                           |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés               |                      |                               |  |                           |
| Autres dettes   | 598 386,09           | 3 811,22                      | 594 574,87                             |                           |
| Produits constatés d'avance                                   |                      |                               |  |                           |
| <b>TOTAL</b>  | <b>59 089 179,25</b> | <b>144 072,70</b>             | <b>594 574,87</b>                      | <b>58 350 531,68</b>      |

**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 décembre 2021. De fait, elle a donné un engagement aux porteurs d'obligations convertibles de 8.313.145,79 €. Cet engagement est provisionné intégralement.

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

| En Euros  | 2012 | 2011 |
|-----------|------|------|
| Direction | -    | -    |

**NOTE Q - MONTANTS DES HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES PORTES EN CHARGES**

| En Euros T.T.C.  | William BERKMAN | NSK FIDUCIAIRE |
|--|-----------------|----------------|
| Audit Emetteur<br>Commissariat aux comptes et certification<br>des comptes sociaux et consolidés<br>Missions accessoires | 45.807          | 33.686         |
| <b>Total</b>   | <b>45.807</b>   | <b>33.686</b>  |

**NOTE R – EFFECTIF A LA CLOTURE DE L'EXERCICE**

|                              | 2012     | 2011     |
|------------------------------|----------|----------|
| Cadres et Agents de maîtrise | 0        | 0        |
| Employés                     | 0        | 0        |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>0</b> | <b>0</b> |

**NOTE S – SITUATION FISCALE LATENTE**

La société dispose de 12.904.510 Euros de déficits court terme à reporter.



## NOTE T – DEVELOPPEMENTS RECENTS / EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

- 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.
- Au cours de l'Assemblée Générale du 26 juin 2012, M. Maurice Sellam a informé les actionnaires de sa décision de démissionner de ses mandats d'administrateur et de Président Directeur général, tout en assumant les affaires courantes jusqu'à la nomination de son remplaçant. Celui-ci n'ayant toujours pas été nommé, M. Maurice Sellam continue d'assurer la gestion courante de la Société.

## RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES FILIALES ET LES PARTICIPATIONS

| Sociétés<br>ou Groupes<br>de sociétés | Capital | Réserves<br>et report à<br>nouveau | Quote-<br>part de<br>capital | Valeur<br>brute<br>des<br>titres | Valeur<br>d'inventaire<br>des<br>titres | Valeur brute<br>des prêts et<br>avances<br>consentis | Valeur nette<br>des prêts<br>et avances<br>consentis | Chiffre<br>d'affaires<br>et produits<br>financiers | Résultat<br>dernier<br>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 27 juin 2013

#### PREMIERE RESOLUTION (Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice 2012)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport établi par le conseil d'administration sur l'exercice clos le 31 décembre 2012, ainsi que du rapport sur les comptes annuels des Commissaires aux comptes sur l'exécution de leur mandat de vérification et de contrôle qui leur a été confié, approuve le rapport du Conseil d'administration ainsi que les comptes annuels de cet exercice, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que toutes les opérations qu'ils traduisent.

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

#### DEUXIEME RESOLUTION (Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice 2012)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance de rapport établi par le Conseil d'administration sur l'exercice clos le 31 décembre 2012, ainsi que du rapport sur les comptes consolidés des Commissaires aux comptes sur l'exécution du mandat de vérification et de contrôle qui leur a été confié, approuve le rapport du Conseil d'administration ainsi que les comptes consolidés de cet exercice, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que toutes les opérations qu'ils traduisent.

#### TROISIEME RESOLUTION (Affectation du résultat de l'exercice)

L'assemblée générale décide d'affecter la perte de l'exercice s'élevant à **(1.885.909,05) €** de la manière suivante :

Au compte **Report à nouveau négatif: 1.885.909,05) €**.

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

#### QUATRIEME RESOLUTION (Fixation des jetons de présence)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de ne pas allouer de jetons de présence au Conseil d'administration.

#### CINQUIEME RESOLUTION (Conventions visées à l'article L 225-38 du Code de commerce)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant de l'article L 225-38 et suivants du Code de commerce, constate qu'aucune convention nouvelle entrant dans le champ d'application de cet article n'a été autorisée par le Conseil et conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

#### SIXIEME RESOLUTION (Pouvoirs pour les formalités)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait de ses délibérations à l'effet d'accomplir toutes formalités prévues par la loi et la réglementation en vigueur.

# **RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

## Exercice clos le 31 décembre 2012

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 2012, 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 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 et le remboursement de sa dette obligataire à échoir au cours de l'exercice 2021 ».

En effet, la cession courant 2009, de la société Immhold s'était 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 et ce malgré le report du remboursement de l'emprunt obligataire au 31 décembre 2021.

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'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.

### 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.

Issy-Les-Moulineaux et Paris, le 19 avril 2013

Les Commissaires aux comptes

NSK FIDUCIAIRE

William BERKMAN

Manuel NAVARRO  
Associé



## **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

---

### **Exercice clos le 31 décembre 2012**

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 2012, 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 justifiants 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 notre précédent rapport sur les comptes annuels 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 et le remboursement de sa dette obligataire à échoir au cours de l'exercice 2021 ».

En effet, la cession courant 2009, de la société Immhold s'était 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 et ce malgré le report du remboursement de l'emprunt obligataire au 31 décembre 2021.

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

## 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.

## 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 dans la première partie de ce rapport.

Issy-Les-Moulineaux et Paris, le 19 avril 2013

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 2012**

Aux actionnaires,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. 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 et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

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.

## **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS AUTORISES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisé au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce.

## **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS**

En application de l'article R.225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### 1. Location de bureaux auprès de la société IMM HOLD GESTION

- **Personne concernée**

M. Pierre COBAC, Administrateur

- **Nature et objet**

Votre société loue auprès de la société IMM HOLD GESTION une surface de bureaux à l'adresse de son siège social depuis le 1<sup>er</sup> février 2010.

- **Modalités**

Au cours de l'exercice, votre société a comptabilisé une charge de 100.464,00 €.

### 2. Avance de trésorerie consentie par IMMTEL SA

- **Personne concernée**

M. Pierre COBAC, Administrateur

- **Nature et objet**

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

- **Modalités**

Au 31 décembre 2012, l'avance consentie par la société IMMTEL à votre société s'élève à 580.270,15 €. Au cours de l'exercice, aucune charge d'intérêt n'a été comptabilisée à ce titre.

### 3. Convention de trésorerie avec la société SOCIF

- **Personne concernée**

M. Pierre COBAC, Administrateur

- **Nature et objet**

Une convention générale de trésorerie a été conclue entre votre société et la société 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 de l'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.

- **Modalités**

Au 31 décembre 2012, votre société détient une créance sur la société SOCIF SA pour un montant de 79.404.418,88 €. Au cours de l'exercice aucun produit d'intérêt n'a été comptabilisé à ce titre.

Paris et Issy-les-Moulineaux, le 19 avril 2013

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 2012**

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 2012.

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 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 ;
- 6° Aux règles applicables en cas de modification des statuts de la société ;
- 7° Aux pouvoirs du Conseil d'Administration en matière d'émission ou de rachat d'actions ;
- 8° Aux accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société ;
- 9° 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 et Issy-les-Moulineaux, le 19 avril 2013

Les Commissaires aux comptes

NSK FIDUCIAIRE

William BERKMAN

Manuel NAVARRO  
Associé