



# **IMMOBILIERE HOTELIERE**

**RAPPORT ANNUEL 2016**



# SOMMAIRE

---

## **PREAMBULE**

Conseil d'Administration	4
Attestation du responsable sur le rapport financier annuel	5

## **RAPPORT DE GESTION** 7

## **RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

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

## **COMPTES**

### ➤ Comptes consolidés 25

A. Bilan au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016	26
B. Compte de résultat au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016	27
C. États des variations des capitaux propres	28
D. Tableau des flux de trésorerie au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016	29
E. Notes annexes aux états financiers consolidés	30
1. Entité présentant les états financiers	32
2. Continuité d'exploitation	33
3. Bases de préparation	33
4. Principales méthodes comptables	34
5. Détermination de la juste valeur	38
6. Périmètre	40
7. Les principaux postes du bilan	41
8. Les principaux postes du compte de résultat	47
9. Commentaires sur le tableau des flux de trésorerie	48
10. Politique de gestion des risques	48
11. Impôt différé	48
12. Informations sur les parties liées	49
13. Engagements hors bilan	49
14. Développements récents / Événements postérieurs à la clôture	49

➤ Comptes sociaux	51
Bilan	52
Compte de résultat	54
Annexe sociale	55

## **RESOLUTIONS** 67

Présentées à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 30 juin 2017

## **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES** 71

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 2016

---

### *Conseil d'Administration*

**Nicolas SCHLUMBERGER**

*Président – Directeur général*

**IMMTEL**

*Représentée par Pierre COBAC*

*Administrateur*

**M. Claude M'PONDO KOUHO**

*Administrateur*

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

---

**AUDEXO (Romain AYACHE)**

*Titulaire*

**NSK FIDUCIAIRE (Jean-Marc BORDJA)**

*Titulaire*

**Mair FERERES**

*Suppléant*

**Cédric ROUBIN**

*Suppléant*

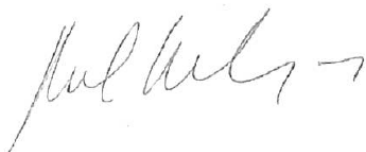
L'IMMOBILIERE HOTELIERE  
Société Anonyme au capital de 13.007.451 €  
Siège social : 66, rue de Miromesnil – 75008 Paris  
R.C.S. PARIS 784 335 333

---

Attestation du Responsable  
Rapport Financier Annuel

---

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donne 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.



Nicolas SCHLUMBERGER,  
Président-Directeur Général.

Paris, le 15 juin 2017.



# **RAPPORT DE GESTION**

## RAPPORT DE GESTION

---

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle 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 2016, des résultats de cette activité, 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 2016 comme l'exercice précédent, a été marqué par la recherche difficile d'une solution au problème financier causé par le remboursement des sommes dues aux obligataires « 5% juillet 1994 » de la Société.

Situation aggravée par les procédures menées contre la Société par des actionnaires et obligataires minoritaires.

#### Historique de la situation actuelle :

A l'issue de la cession d'IMMHOLD, 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, L'IMMOBILIERE HOTELIERE supporte une dette obligataire envers les porteurs d'obligations convertibles L'IMMOBILIERE HOTELIERE de 71 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. Une Assemblée Générale des Obligataires en date du 29 juin 2015 a confirmé l'adoption de cette résolution.

A 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 de L'IMMOBILIERE HOTELIERE représentant ainsi au 31 décembre 2011, 56.454.615 €, L'IMMOBILIERE HOTELIERE ne pouvait faire face, au 31 janvier 2012, à cette échéance. Etant précisé que certains des obligataires minoritaires avaient refusé, à plusieurs reprises, de donner suite aux offres de rachat de leur obligations convertibles et, en dernier lieu, à celles présentées, en 2008, par SAINT-EXUPERY FINANCE (alors sous 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.

En 2009, les actions de SAINT-EXUPERY FINANCE avaient été acquises par SOCIF, pour le prix d'Un Euro, et ont été revendues au Groupe SCHACHTER (ex- ASCOTT) en novembre 2011, notre groupe ne pouvant plus faire face aux frais annuels de fonctionnement de SAINT-EXUPERY FINANCE.

En novembre 2011, le Groupe SCHACHTER (ex- ASCOTT) 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, coupons 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 alors envisagé).
- Convertir en actions L'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 de L'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 conditions, le Groupe SCHACHTER (ex- ASCOTT) a suspendu sa demande de conversion suivant des modalités qui seront définies par L'IMMOBILIERE HOTELIERE sans pour autant que cela n'altère aucun de leurs droits de propriétaires de SAINT-EXUPERY FINANCE.

Le Groupe SCHACHTER (ex- ASCOTT) entendait accompagner, en qualité de nouvel actionnaire, L'IMMOBILIERE HOTELIERE dans le redéploiement de ses activités.

L'enthousiasme du Groupe SCHACHTER (ex- ASCOTT) a été freiné en apprenant que des litiges opposaient L'IMMOBILIERE HOTELIERE à certains de ses actionnaires et/ou obligataires minoritaires. Etant ici rappelé que M. Charles-Henri WEIL a déposé en avril 2012 une déclaration de franchissement de seuil de 20% alors que la cotation est suspendue, l'AMF interrogée sur ce point par L'IMMOBILIERE HOTELIERE restera muette.

MM. PANEL, actionnaires et obligataires, ont voulu faire invalider les décisions prises par l'assemblée générale des obligataires tenue le 29 décembre 2011, devant la 16<sup>ème</sup> chambre du Tribunal de commerce de Paris.

L'IMMOBILIERE HOTELIERE a interjeté appel, le 4 mars 2014, du jugement rendu par le Tribunal de Commerce le 24 janvier 2014. La Cour d'Appel de Paris a rendu un arrêt le 27 novembre 2014 confirmant le jugement du 24 janvier 2014. L'IMMOBILIERE HOTELIERE a déposé un pourvoi en cassation le 26 février 2015.

D'autre part, la Société SAINT-EXUPERY FINANCE et le Groupe SCHACHTER (ex- ASCOTT) ont assigné en tierce opposition les consorts PANEL devant la Cour d'Appel de Paris le 11 mai 2015.

Par ailleurs, M. Charles-Henri WEIL menace, de façon incessante, L'IMMOBILIERE HOTELIERE d'une procédure collective.

C'est dans ce contexte que la société L'IMMOBILIERE HOTELIERE a obtenu du Président du Tribunal de Commerce de Paris, la désignation de Me Charles GORINS en qualité de conciliateur, par une ordonnance du 27 mars 2015, avec mission de négocier avec les obligataires minoritaires. Cette mission a fait l'objet d'une prorogation de trois mois par une nouvelle ordonnance du 28 mai 2015.

Dans le cadre de la mission de conciliation, une assemblée générale des obligataires qui s'est tenue le 29 juin 2015 a décidé, à une majorité des 2/3 des voix, le report de l'échéance de l'emprunt obligataire et des coupons au 31 décembre 2021. Cette assemblée a également fait l'objet d'un recours (voir « événements intervenus depuis la clôture). Un mandat a aussi été confié au représentant de la masse, Me Gilles GRINAL, d'étudier les solutions de remboursement des obligations convertibles en actions.

A la suite de l'assemblée générale des obligataires du 29 juin 2015, un protocole d'accord a été signé le 25 août 2015 entre la société L'Immobilier Hôtelière et la société Saint Exupéry Finance, en présence du conciliateur. Ce protocole prévoit :

- la réduction de la créance obligataire à concurrence des 88,04% détenus par la société Saint Exupéry Finance ;
- la réactivation de l'activité sociale ;
- et la reconstitution des fonds propres afin de reprendre la cotation des titres suspendue par l'Autorité des Marchés Financiers.

Par ce protocole, la société L'Immobilier Hôtelière s'engage à proposer à tous les obligataires une option de conversion anticipée des « OCA » dans le cadre d'une procédure de sauvegarde financière accélérée, les termes de l'option étant les suivants :

- Soit (« Option 1 »), la transformation des obligations convertibles en actions en billet à ordre permettant de souscrire à l'augmentation de capital pour la valeur prévue dans le contrat d'émission, à échéance du 31 décembre 2021 ;
- Soit (« Option 2 »), le remboursement des obligations convertibles en actions à échéance du 31 décembre 2021 selon le contrat d'émission tel que modifié par l'assemblée générale des obligataires du 29 juin 2015.

Ce protocole n'a pas été signé par les obligataires minoritaires, représentant moins de 12% des obligations et des voix, qui continuent à demander le remboursement immédiat de leurs titres en se fondant sur l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 27 novembre 2014. Rappelons que :

- cet arrêt annule la résolution reportant l'exigibilité de l'emprunt obligataire de l'assemblée générale des obligataires du 29 décembre 2011 ;
- l'Immobilière Hôtelière a déposé un pourvoi en cassation le 26 février 2015 ;
- l'assemblée générale des obligataires du 29 juin 2015 a confirmé le report du paiement des obligations convertibles et des coupons au 31 décembre 2021.

La société L'Immobilière Hôtelière a sollicité l'ouverture d'une procédure de sauvegarde financière accélérée (« SFA ») qui lui a été accordée par jugement du Tribunal de commerce de Paris du 28 septembre 2015. En effet, le tribunal a constaté d'une part, les difficultés juridiques et/ou financières insurmontables rencontrées par la société et d'autre part, qu'étant engagée dans une procédure de conciliation, elle justifie d'un protocole d'accord ayant recueilli un large soutien, susceptible d'assurer la pérennité de l'entreprise.

Dans son jugement, le tribunal a considéré que la procédure de SFA n'ayant d'effet qu'à l'égard des seuls créanciers obligataires, seule devait être constituée, dans le cadre de cette procédure, l'assemblée générale unique des obligataires, à l'exclusion d'un comité d'établissements de crédit.

Le tribunal a aussi désigné Me Charles GORINS en qualité d'administrateur et Me Stéphane GORRIAS en qualité de mandataire judiciaire.

Le plan soumis à l'assemblée unique des obligataires, seuls créanciers financiers de la société L'Immobilière Hôtelière, a pour finalités :

- La réduction de la créance obligataire : par la conversion des OCA détenues par l'Obligataire majoritaire et de celles des autres obligataires qui souhaiteront convertir leurs obligations. Cette réduction de la créance obligataire est assurée par le protocole d'accord signé entre L'Immobilière Hôtelière et Saint Exupéry Finance évoqué ci-dessus ;
- La reprise de l'activité de la société : l'obligataire majoritaire, qui par la conversion de ses obligations dans le capital de la société émettrice prendra le contrôle de celle-ci, souhaite développer des projets immobiliers dont deux sont d'ores et déjà identifiés :
  - Le Projet Immobilier à Paris : relatif à la rénovation d'un hôtel 5\* à Paris ;
  - Le Projet Immobilier à Rome : qui réside dans la reconversion d'un hôtel et d'une galerie commerciale de luxe à Rome.
- Et la reconstitution des fonds propres de la société, permettant ainsi une possible reprise de cotation.

Dans le cadre du plan de SFA, une assemblée générale extraordinaire des actionnaires a été convoquée le 9 novembre 2015. Toutes les résolutions qui y ont été portées ont été adoptées. Elles concernent :

- L'approbation du plan de SFA présenté par la société ;
- L'augmentation de capital en numéraire par voie d'émission d'actions ordinaires, avec suppression du droit préférentiel de souscription, au profit exclusif des titulaires d'obligations convertibles émises par la société le 27 juillet 1994 ;
- La suppression du droit préférentiel de souscription au profit exclusif des titulaires d'obligations convertibles ;
- La délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant ou pouvant donner accès au capital de la société et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Dans le cadre du plan de SFA, une assemblée générale unique des obligataires a été convoquée le 13 novembre 2015 afin de voter le projet de plan. Toutes les résolutions qui y ont été portées ont été adoptées. Elles concernent :

- Le refus de l'option et la conversion de toutes les obligations en actions en totalité. Un plan modifié a donc été présenté avec une proposition de conversion de la totalité des obligations afin que la société Saint Exupéry Finance participe au financement du redémarrage de l'activité de la société et à son développement.
- L'approbation du projet de plan modifié prévoyant la conversion totale des obligations en actions.

L'audience statuant sur le plan de sauvegarde accélérée s'est tenue le 23 novembre 2015. Le jugement du Tribunal clôture la procédure par un refus du plan de sauvegarde financière accéléré. La société a interjeté appel de ce jugement. Un arrêt de la Cour d'appel de Paris, en date du 22 septembre 2016, a infirmé le jugement rendu le 30 novembre 2015 par le Tribunal de Commerce de Paris et a en conséquence arrêté le plan de sauvegarde financière accélérée approuvé par l'assemblée unique des obligataires du 13 novembre 2015.

Par ailleurs, une tierce opposition a été formée par les consorts Panel au jugement d'ouverture. Le Tribunal de Commerce de PARIS a déclaré les consorts Panel irrecevables selon jugement du 13 décembre 2016. Les consorts Panel ont interjeté appel de cette décision qui est pendante devant la Cour d'Appel de Paris qui reste dans l'attente de l'issue du pourvoi en cassation contre l'arrêt du 27 novembre 2014 pour fixer une date d'audience.

Concernant la procédure en annulation de l'assemblée générale des obligataires qui s'est tenue le 29 juin 2015 sur le report du paiement des obligations convertibles et des coupons au 31 décembre 2021, l'audience a eu lieu le 10 décembre 2015. Le tribunal a sursis à statuer en l'attente de la décision (i) de la Cour d'appel de PARIS concernant la tierce opposition formée par la société Saint Exupéry Finance et (ii) de la Cour de cassation quant au pourvoi formé à l'encontre de l'arrêt du 27 novembre 2014.

Des démarches de la société vis-à-vis de l'AMF sont en cours en vue d'obtenir l'accord de celle-ci quant aux modalités du plan de sauvegarde accélérée et ainsi d'une dérogation de former une OPA qu'elle accorderait à la société Saint Exupéry Finance.

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

### Emprunt obligataire « 5% juillet 04 »

- Le 29 décembre 2011, l'assemblée générale des Obligataires a voté le report de l'échéance du 31 janvier 2012 au 31 décembre 2021.
  - Un groupe d'actionnaires-obligataires a voulu faire invalider les décisions prises par l'assemblée générale des obligataires tenue le 29 décembre 2011, devant la 16<sup>ème</sup> chambre du Tribunal de commerce de Paris qui « *dira nulle la troisième résolution de l'assemblée générale des obligataires 5% juillet 1994 et dira que l'emprunt obligataire est arrivé à échéance le 31 janvier 2012 et condamnera L'IMMOBILIERE HOTELIERE à rembourser les obligations détenues par les consorts PANEL, y compris les intérêts contractuels non réglés.* ».
- Compte tenu de ces procédures, une Assemblée des obligataires a été convoquée par le représentant de la masse des obligataires, M. Samuel MAÏER, le lundi 29 juin 2015. Cette assemblée au cours de laquelle M. MAÏER, a démissionné à titre conservatoire, et a été remplacé immédiatement par Maître Gilles GRINAL, a adopté à la majorité des présents et représentés les résolutions suivantes :
- Report du paiement du principal, des coupons annuels et des intérêts de retard afférents au 31 décembre 2021,

- Autorisation du Représentant de la Masse à engager toute action pour la défense des intérêts des obligataires,
- Mandat conféré au Représentant de la Masse pour étudier les solutions de conversions des obligations au mieux des intérêts des porteurs,

Le point juridique sur ce litige est effectué dans le paragraphe précédent « historique de la situation actuelle ».

## **EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE**

Aucun évènement important n'est intervenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport est établi, à l'exception des procédures en cours ci-dessus énoncées. La société continue son action pour trouver une solution définitive aux litiges en cours.

## **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.

## **EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE ET PERSPECTIVES D'AVENIR**

Les perspectives de L'IMMOBILIERE HOTELIERE et le redéploiement de ses activités pourront être clarifiés après que soient éteints les litiges l'opposant à ses actionnaires et/ou obligataires minoritaires.

## **SOCIETES CONTROLEES**

- La société SOCIF SA a été mise en liquidation judiciaire par le Tribunal de Commerce de Paris le 6 janvier 2015. Un jugement de clôture pour insuffisance d'actif a été rendu le 16 juin 2016.
- LA SOCIETE IMFIN a été dissoute le 23 décembre 2014.

## **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 2016, 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 2016, cette participation était nulle car il n'y a pas de salarié.

## INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT

En application des dispositions de l'article L 441-6-1 al. 1 du Code de commerce, nous vous indiquons la décomposition, à la clôture de l'exercice, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs, par date d'échéance :

en K€	DETTES ECHUES	DETTES NON ECHUES		TOTAL
		- 60 JOURS	+ 60 JOURS	
Montant du poste Fournisseurs à la clôture (hors FNP) Au 31 décembre 2016	502	-	-	502

## EXPOSE SUR LES RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

### Comptes sociaux

Le chiffre d'affaires H.T. s'est élevé à zéro euro contre zéro euro au titre de l'exercice précédent ;  
 Le total des produits d'exploitation s'élève à zéro euros contre zéro euros au titre de l'exercice précédent ;  
 Les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 193.197,96 euros contre 310.834,13 euros au titre de l'exercice précédent ;  
 Le résultat d'exploitation ressort à (193.197,96) euros contre (310.834,13) euros au titre de l'exercice précédent ;  
 Le montant des traitements et salaires ainsi que celui des charges sociales est nul, le même que pour l'exercice précédent, la Société n'employant aucun salarié.  
 Il est précisé que la Société n'a supporté aucune dépense de travail intérimaire.  
 Compte tenu d'un résultat financier de (1.896.943,24) euros contre (1.896.943,24) euros au titre de l'exercice précédent, le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à (2.090.226,73) euros contre (2.207.777,37) euros pour l'exercice précédent ;  
 Compte tenu des éléments ci-dessus, le résultat de l'exercice se solde par une perte de (2.090.226,73) euros contre une perte de (2.147.818,32) euros au titre de l'exercice précédent ;

Au 31 décembre 2016, le total du bilan de la Société s'élevait à 256.463,47 euros contre 6.463,47 euros pour l'exercice précédent.

Est joint en annexe au présent rapport, le tableau des résultats prévu par l'article 2 225-102 du Code de commerce.

### Comptes consolidés

Le chiffre d'affaires H.T. s'est élevé à zéro euro contre zéro euro au titre de l'exercice précédent ;  
 Le résultat d'exploitation ressort à (193) Keuros contre (251) Keuros au titre de l'exercice précédent ;  
 Le montant des traitements et salaires ainsi que celui des charges sociales est nul, le même que pour l'exercice précédent, la Société n'employant aucun salarié.  
 Il est précisé que la Société n'a supporté aucune dépense de travail intérimaire.  
 Compte tenu d'un résultat financier de (1 866) Keuros contre (1 817) Keuros au titre de l'exercice précédent, le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à (2 059) Keuros contre (2 022) Keuros pour l'exercice précédent ;  
 Compte tenu des éléments ci-dessus, le résultat de l'exercice se solde par une perte de (2 068) Keuros contre une perte de (2 049) Keuros au titre de l'exercice précédent ;

Au 31 décembre 2016, le total du bilan de la Société s'élevait à 253 Keuros contre 6 Keuros pour l'exercice précédent.

## PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 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.

Le bilan et le compte de résultat figurent en annexe.

## COMPTES CONSOLIDES

Au 31 décembre 2016, le périmètre de consolidation du groupe L'IMMOBILIERE HOTELIERE comprenait uniquement la société L'IMMOBILIERE HOTELIERE SA.

La société IMFIN a été dissoute en décembre 2014 et la filiale SOCIF SA a été mise en liquidation judiciaire le 6 janvier 2015 par le Tribunal de Commerce. Un jugement de clôture pour insuffisance d'actif a été rendu le 16 juin 2016 pour cette dernière.

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.

Les dispositions de l'article L 225-102 du Code de commerce, précisent que toutes les informations visées audit article R 225-102 du Code de commerce, concernant le contenu du rapport de gestion sont également applicables au rapport sur la gestion du groupe, qui peut être inclus dans le rapport de gestion de la société.

## AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter la perte de l'exercice s'élevant à (2.090.226,23) € de la manière suivante :

ORIGINE : Report à nouveau antérieur : (256.516.526,87) €

Résultat déficitaire de l'exercice : (2.090.226,23) €

AFFECTATION :

**Au Report à nouveau : (2.090.226,23) €**

## CAPITAUX PROPRES DE LA SOCIETE INFÉRIEURS A LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL

Compte tenu de ce résultat, les capitaux propres de la Société restent inférieurs à la moitié du capital social.

La société estime que la continuité d'exploitation n'est pas définitivement compromise, même si elle reste incertaine. Elle dépend notamment de (i) l'accord de l'AMF quant aux modalités du plan et ainsi de la dérogation de former une OPA qu'elle accorderait à la société Saint Exupéry Finance et (ii) de la réussite des projets énoncés dans le plan de sauvegarde financière accélérée approuvé par l'assemblée unique des obligataires en date du 13 novembre 2015, ainsi que du soutien financier de ses actionnaires actuels ou d'éventuels nouveaux actionnaires.

## 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 exercices précédents.

## INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

### Liste des mandats sociaux

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

	Sociétés du Groupe		Sociétés Hors Groupe	
<b>M. Nicolas SCHLUMBERGER</b> Administrateur Fin de mandat : exercice 2019	<i>Président</i> <i>Directeur général</i>	<b>IMMTEL</b>	<i>Gérant</i> <i>Administrateur</i>	<b>Sarl CREPICORDIEN</b> <b>Sa EURALAIR</b>
<b>IMMTEL représentée par</b> <b>M. Pierre COBAC</b> Administrateur Fin de mandat : exercice 2019			<i>Président</i> <i>Administrateur</i>	<b>IMMHOLD GESTION</b> <b>LA CELLULOSE DE BUZET</b>

## REMUNERATION 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 ou des avantages de toute nature versés durant l'exercice écoulé à chaque mandataire social.

Au titre de l'année 2016, M. Nicolas SCHLUMBERGER a renoncé à ses honoraires tout en continuant à assumer ses responsabilités.

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 dû 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.

Au 31 décembre 2016, 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 de vos Commissaires aux comptes.

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.

## MONTANT DES HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES PORTES EN CHARGES

<i>En Euros TTC</i>	<b>AUDEXO</b>	<b>NSK FIDUCIAIRE</b>
Audit Emetteur Commissariat aux comptes et certification des comptes sociaux et consolidés. Missions accessoires	57.240,00	-

Ces honoraires concernent les exercices 2015 et 2016. Les honoraires du cabinet NSK Fiduciaire s'élevant à 35.616,00 € TTC, qui n'ont pas été provisionnés au titre de l'année 2016 mais sont dus au 31 décembre 2016, sont considérés comme non significatifs au regard des comptes consolidés pris dans leur ensemble.



## SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS

Aucun mandat des Administrateurs n'est parvenu à son terme.

## SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les mandats de NSK Fiduciaire, représentée par M. Jean-Marc BORDJA, Commissaire aux comptes Titulaire (11, rue de Mogador - 75009 Paris) et de M. Cédric Roubin, Commissaire aux comptes Suppléant (11, rue de Mogador - 75009 Paris), étant arrivés à expiration, l'Assemblée Générale décide de les renouveler pour une nouvelle période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

## CAPITAL & ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 2016, le capital social est de 13.007.451 € divisé en 8.671.634 actions de 1,50 € de valeur nominale.

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

	Pourcentage en capital	Pourcentage en droits de vote
Groupe IMMTEL	52,34%	53,46%
Public	22,95%	23,44%
Charles-Henri WEIL	21,98%	22,45%
Famille 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 2016.

## 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 2016, cet état est néant.

## INFORMATION SUR LE TITRE «L'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 73.566 K€ dans les comptes consolidés au 31 décembre 2016.

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 2016 s'élève à 73.566 K€ et est composée d'un emprunt obligataire.

Passifs à taux fixe :	73.566 K€
Passifs à taux variable :	0
	-----
<b>Total du Passif</b>	<b>73 566 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.

Nicolas SCHLUMBERGER  
Président-Directeur général

## TABLEAU DES RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE Au cours des cinq derniers exercices a actualiser pour 2016

Nature des indications	2016	2015	2014	2013	2012
<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	(2 090 226,73)	(2 207 777,37)	(2 196 681,40)	(2 049 969,68)	(1 992 910,61)
Impôts sur les bénéfices					
Bénéfices après impôts amortissements provisions	(2 090 226,73)	(2 147 818,32)	(2 060 555,14)	(2 061 345,76)	(2 196 259,94)
Montant des bénéfices distribués	-	-	-	-	-
<b>3) RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE ACTION</b>					
Bénéfice après impôts mais avant amortissements et provisions	(0,24)	(0,25)	(0,25)	(0,24)	(0,23)
Bénéfice après impôts, amortissements, provisions	(0,24)	(0,25)	(0,24)	(0,24)	(0,25)
Dividende versé à chaque action	0	0	0	0	0
<b>4) PERSONNEL</b>					
Nombre de salariés	0	0	0	0	0
Montant de la masse salariale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Montant des sommes versées au titre des charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

# **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 2016, le Conseil d'administration de la Société était composé des membres suivants :

Nom, prénom	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercées par l'administrateur en dehors de L'IMMOBILIERE HOTELIERE
<b>Nicolas SCHLUMBERGER</b>	Administrateur et Président directeur général (fin de mandat exercice 2019)	- Président Directeur général d'IMMTEL - Gérant de la SARL CREPICORDIEN (hors groupe) - Administrateur de la SA EURALAIR (hors groupe)
IMMTEL représentée par <b>Pierre COBAC</b>	Administrateur 6 ans (fin de mandat exercice 2019)	- Président Directeur général d'IMMHOLD GESTION (hors groupe) - Administrateur de LA CELLULOSE DE BUZET (hors groupe) - Gérant de SODIMTEL SNC (hors groupe)
<b>Claude M'PONDO KOUHO</b>	Administrateur 6 ans (fin de mandat exercice 2019)	- Gérant de METABOLES & CIE (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.

Le Président Directeur général est le principal acteur du contrôle interne. C'est désormais M. Nicolas SCHLUMBERGER, désigné lors du Conseil d'Administration du 24 avril 2014 qui assure ce rôle.

### **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.

### **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 sont 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.

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 une fois.

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

- Réunion du 7 avril 2016 : Examen et arrêté des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2015 – Approbation des conventions réglementées – Renouvellement du mandat d'un administrateur et d'un Commissaire aux Comptes titulaire. - Convocation de l'assemblée générale annuelle ordinaire le 30 juin 2016.

### 1.3. Jetons de présence

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, il n'a été alloué aucun jeton de présence aux Administrateurs.

### 1.4. Limitation aux pouvoirs du Président-Directeur général

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

## II – CONTROLE INTERNE DE LA SOCIETE

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

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

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

### 2.1.1. Définition et objectifs du contrôle interne

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

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

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

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

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

### 2.1.2. Organisation du contrôle interne

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'IMMHOLD, 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.

### Risque juridique

La société estime que la continuité d'exploitation n'est pas définitivement compromise, même si elle reste incertaine. Elle dépend notamment de (i) l'accord de l'AMF quant aux modalités du plan et ainsi de la dérogation de former une OPA qu'elle accorderait à la société Saint Exupéry Finance et (ii) de la réussite des projets énoncés dans le plan de sauvegarde financière accélérée approuvé par l'assemblée unique des obligataires en date du 13 novembre 2015, ainsi que du soutien financier de ses actionnaires actuels ou d'éventuels nouveaux actionnaires.

Fait à Paris,  
Le 5 mai 2017

Le Président du Conseil,  
Nicolas SCHLUMBERGER





# **COMPTES CONSOLIDES**

## A. BILAN AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

En milliers d'Euros	Note	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Immobilisations corporelles	7(a)		
Actifs financiers	7(b)		3
<b>Total Actifs non-courants</b>		-	<b>3</b>
Actifs financiers	7(c)	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7(d)		3
<b>Total Actifs courants</b>		-	<b>3</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		-	<b>6</b>
Capital social			13 007
Prime d'émission			168 843
Réserves			(263 522)
Autres : Instruments de capitaux propres			10 558
Résultat de la période			(2 049)
<b>Total des capitaux propres attribuable aux porteurs de capitaux propres de la société</b>		-	<b>(73 163)</b>
Intérêts minoritaires	C & 7(f)		-
<b>Total des capitaux propres</b>	C & 7(f)	-	<b>(73 163)</b>
Provisions			
Emprunts et dettes financières	7(g) & 7(h)		71 704
Dettes d'exploitation			
Passifs d'impôts différés	11		173
<b>Passifs non courants</b>		-	<b>71 877</b>
Dettes fournisseurs			479
Dettes fiscales et sociales			9
Dettes financières			804
<b>Total Passifs courants</b>		-	<b>1 292</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>		-	<b>6</b>

## B. COMPTE DE RESULTAT AU TITRE DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2016

En milliers d'Euros	Note	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Chiffre d'Affaires		-	-
Autres produits de l'activité		-	-
<b>Produits des activités ordinaires</b>		-	-
Charges de personnel		-	-
Charges externes	8(a)	(185)	(311)
Impôts et taxes		(8)	-
Dépréciation et perte de valeur		-	-
Provisions		-	-
Autres produits d'exploitation	8(b)	-	60
Autres charges d'exploitation		-	-
<b>Charges des activités courantes</b>		<b>(193)</b>	<b>(251)</b>
Variations positives/négatives() de Juste Valeur Immeuble de placement		-	-
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>(193)</b>	<b>(251)</b>
<b>Activités abandonnées - Impact résultat</b>		-	46
Charges financières	8(c)	(1 895)	(1 897)
Charges()/produits financiers d'actualisation	9(a)	29	80
Dotations ()/reprises provisions financières		-	-
<b>Résultat financier</b>	9 (c)	<b>(1 866)</b>	<b>(1 817)</b>
Charges d'impôt	7(j)	(9)	(27)
<b>Résultat</b>		<b>(2 068)</b>	<b>(2 049)</b>
Part du Groupe		(2 068)	(2 049)
Intérêts minoritaires		-	-
Résultat base par action en Euro <sup>(1)</sup>		(0.24)	(0.24)
Résultat dilué par action en Euro <sup>(2)</sup>		(0.24)	(0.24)

(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 :

	2016	2015
C/IMMOBILIERE HOTELIERE	182.200	182.200

et le dénominateur est donc de 8.489.434 en 2015 et en 2016.

(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 2015 et en 2016. Compte tenu de la perte au 31 décembre 2016, 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					Minoritaires	Total
	Capital social	Autres réserves	Titres auto détenus	Résultat non distribué	Total		
Capitaux propres au 1er janvier 2015	13 007	169 872	(235)	(253 773)	(71 129)	15	(71 114)
Résultat de la période	-	-		(2 049)	(2 049)		(2 049)
Reclassement					15	(15)	
Capitaux propres au 31 décembre 2015	13 007	169 872	(235)	(255 822)	(73 163)	-	(73 163)
Résultat de la période	-	-		(2 068)	(2 068)		(2 068)
Capitaux propres au 31 décembre 2016	13 007	169 872	(235)	(257 890)	(75 231)	-	(75 231)

## D. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

Flux de trésorerie liés à l'activité	(En milliers d'Euros)	Note	31 décembre 2016	31 décembre 2015
<b>Résultat des sociétés intégrées (a)</b>			<b>(2 068)</b>	<b>(2 049)</b>
Variation Juste Valeur Immeuble de placement (b)				
Actualisation des dettes (c)		9(a)	(29)	(80)
Plus ou moins values() de cessions, nettes d'impôt (d)				-
Amortissements et provisions (hors actif circulant) (d)				-
Variation, des Impôts différés (c)			9	27
Autres variations non monétaires (y)			-	(46)
<b>Marque brute d'autofinancement des sociétés intégrées (e) = (a)+(b)+(c)+(d)+(y)</b>			<b>(2 088)</b>	<b>(2 148)</b>
Variation des créances nettes d'exploitation (h)			(253)	-
Variation des dettes d'exploitation (i)			(447)	(205)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (j)=[h]-[i]			<b>194</b>	<b>205</b>
Flux net de trésorerie généré par l'activité (A) = (e)+(j)			<b>(1 894)</b>	<b>(1 943)</b>
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement				
Acquisitions d'immobilisations (k)				-
Cessions d'immobilisations (l)				-
Incidence des variations de périmètre (m)			-	46
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B) = -(k)+(l)+(m)</b>			<b>-</b>	<b>46</b>
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement				
Réduction de capital				
Augmentation des emprunts (q)		9(b)	1 891	1 899
Remboursements d'emprunts (r)			-	-
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C) = +(q)-(r)-(y)</b>			<b>1 891</b>	<b>1 899</b>
<b>Variation de trésorerie (A + B + C)</b>			<b>(3)</b>	<b>2</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture (D)</b>				
Equivalent de trésorerie (s)			3	-
Disponibilités (t)			-	1
Concours bancaires courants (u)			-	-
<b>Solde de Trésorerie à l'ouverture D = (s) + (t) - (u)</b>			<b>3</b>	<b>1</b>
<b>Trésorerie à la clôture E = A + B + C +D</b>			<b>-</b>	<b>3</b>
Equivalents de trésorerie (v)				
Disponibilités (w)			-	3
Concours bancaires courants (x)				
<b>Solde de Trésorerie à la clôture E = (v) + (w) - (x)</b>			<b>-</b>	<b>3</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 LE GROUPE SCHACHTER & 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.

MM. PANEL, actionnaires et obligataires, ont voulu faire invalider les décisions prises par l'assemblée générale des obligataires tenue le 29 décembre 2011, devant la 16<sup>ème</sup> chambre du Tribunal de commerce de Paris et obtenir le remboursement anticipé de leurs obligations.

L'IMMOBILIERE HOTELIERE a interjeté appel, le 4 mars 2014, du jugement rendu par le Tribunal de Commerce le 24 janvier 2014. La Cour d'Appel de Paris a rendu un arrêt le 27 novembre 2014 confirmant le jugement du 24 janvier 2014. L'IMMOBILIERE HOTELIERE a déposé un pourvoi en cassation le 26 février 2015.

D'autre part, les Sociétés SAINT-EXUPERY FINANCE et le Groupe SCHACHTER ont assigné en tierce opposition les consorts PANEL devant la Cour d'Appel de Paris le 11 mai 2015.

Compte tenu de ces procédures, une Assemblée des obligataires a été convoquée par le représentant de la masse des obligataires, M. Samuel MAÏER, le lundi 29 juin 2015. Cette assemblée au cours de laquelle M. MAÏER, a démissionné à titre conservatoire, et a été remplacé immédiatement par Maître Gilles GRINAL, a adopté à la majorité des présents et représentés les résolutions suivantes :

- Report du paiement du principal, des coupons annuels et des intérêts de retard afférents au 31 décembre 2021,
- Autorisation du Représentant de la Masse à engager toute action pour la défense des intérêts des obligataires,
- Mandat conféré au Représentant de la Masse pour étudier les solutions de conversions des obligations au mieux des intérêts des porteurs.

A la suite de l'assemblée générale des obligataires du 29 juin 2015, un protocole d'accord a été signé le 25 août 2015 entre la société L'Immobilière Hôtelière et la société Saint Exupéry Finance, en présence du conciliateur. Ce protocole prévoit :

- o la réduction de la créance obligataire à concurrence des 88,04% détenus par la société Saint Exupéry Finance ;
- o la réactivation de l'activité sociale ;
- o et la reconstitution des fonds propres afin de reprendre la cotation des titres suspendue par l'Autorité des Marchés Financiers.

Par ce protocole, la société L'Immobilière Hôtelière s'engage à proposer à tous les obligataires une option de conversion anticipée des « OCA » dans le cadre d'une procédure de sauvegarde financière accélérée, les termes de l'option étant les suivants :

- Soit (« Option 1 »), la transformation des obligations convertibles en actions en billet à ordre permettant de souscrire à l'augmentation de capital pour la valeur prévue dans le contrat d'émission, à échéance du 31 décembre 2021 ;
- Soit (« Option 2 »), le remboursement des obligations convertibles en actions à échéance du 31 décembre 2021 selon le contrat d'émission tel que modifié par l'assemblée générale des obligataires du 29 juin 2015.

Ce protocole n'a pas été signé par les obligataires minoritaires, représentant moins de 12% des obligations et des voix, qui continuent à demander le remboursement immédiat de leurs titres en se fondant sur l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 27 novembre 2014. Rappelons que :

- cet arrêt annule la résolution reportant l'exigibilité de l'emprunt obligataire de l'assemblée générale des obligataires du 29 décembre 2011 ;
- l'Immobilière Hôtelière a déposé un pourvoi en cassation le 26 février 2015 ;
- l'assemblée générale des obligataires du 29 juin 2015 a confirmé le report du paiement des obligations convertibles et des coupons au 31 décembre 2021.

La société L'Immobilière Hôtelière a sollicité l'ouverture d'une procédure de sauvegarde financière accélérée (« SFA ») qui lui a été accordée par jugement du Tribunal de commerce de Paris du 28 septembre 2015. En effet, le tribunal a constaté d'une part, les difficultés juridiques et/ou financières insurmontables rencontrées par la société et d'autre part, qu'étant engagée dans une procédure de conciliation, elle justifie d'un protocole d'accord ayant recueilli un large soutien, susceptible d'assurer la pérennité de l'entreprise.

Dans son jugement, le tribunal a considéré que la procédure de SFA n'ayant d'effet qu'à l'égard des seuls créanciers obligataires, seule devait être constituée, dans le cadre de cette procédure, l'assemblée générale unique des obligataires, à l'exclusion d'un comité d'établissements de crédit.

Le tribunal a aussi désigné Me Charles GORINS en qualité d'administrateur et Me Stéphane GORRIAS en qualité de mandataire judiciaire.

Le plan soumis à l'assemblée unique des obligataires, seuls créanciers financiers de la société L'Immobilière Hôtelière, a pour finalités :

- La réduction de la créance obligataire : par la conversion des OCA détenues par l'Obligataire majoritaire et de celles des autres obligataires qui souhaiteront convertir leurs obligations. Cette réduction de la créance obligataire est assurée par le protocole d'accord signé entre L'Immobilière Hôtelière et Saint Exupéry Finance évoqué ci-dessus ;
- La reprise de l'activité de la société : l'obligataire majoritaire, qui par la conversion de ses obligations dans le capital de la société émettrice prendra le contrôle de celle-ci, souhaite développer des projets immobiliers dont deux sont d'ores et déjà identifiés :
  - Le Projet Immobilier à Paris : relatif à la rénovation d'un hôtel 5\* à Paris ;
  - Le Projet Immobilier à Rome : qui réside dans la reconversion d'un hôtel et d'une galerie commerciale de luxe à Rome.
- Et la reconstitution des fonds propres de la société, permettant ainsi une possible reprise de cotation.
- 

Dans le cadre du plan de SFA, une assemblée générale extraordinaire des actionnaires a été convoquée le 9 novembre 2015. Toutes les résolutions qui y ont été portées ont été adoptées. Elles concernent :

- L'approbation du plan de SFA présenté par la société ;
- L'augmentation de capital en numéraire par voie d'émission d'actions ordinaires, avec suppression du droit préférentiel de souscription, au profit exclusif des titulaires d'obligations convertibles émises par la société le 27 juillet 1994 ;
- La suppression du droit préférentiel de souscription au profit exclusif des titulaires d'obligations convertibles ;
- La délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant ou pouvant donner accès au capital de la société et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Dans le cadre du plan de SFA, une assemblée générale unique des obligataires a été convoquée le 13 novembre 2015 afin de voter le projet de plan. Toutes les résolutions qui y ont été portées ont été adoptées. Elles concernent :

- Le refus de l'option et la conversion de toutes les obligations en actions en totalité. Un plan modifié a donc été présenté avec une proposition de conversion de la totalité des obligations afin que la société Saint Exupéry Finance participe au financement du redémarrage de l'activité de la société et à son développement.
- L'approbation du projet de plan modifié prévoyant la conversion totale des obligations en actions.

L'audience statuant sur le plan de sauvegarde accélérée s'est tenue le 23 novembre 2015. Le jugement du Tribunal clôture la procédure par un refus du plan de sauvegarde financière accéléré. La société a interjeté appel de ce jugement. Un arrêt de la Cour d'appel de Paris, en date du 22 septembre 2016, a infirmé le jugement rendu le 30 novembre 2015 par le Tribunal de Commerce de Paris et a en conséquence arrêté le plan de sauvegarde financière accélérée approuvé par l'assemblée unique des obligataires du 13 novembre 2015.

Par ailleurs, une tierce opposition a été formée par les consorts Panel au jugement d'ouverture. Le Tribunal de Commerce de PARIS a déclaré les consorts Panel irrecevables selon jugement du 13 décembre 2016. Les consorts Panel ont interjeté appel de cette décision qui est pendante devant la Cour d'Appel de Paris qui reste dans l'attente de l'issue du pourvoi en cassation contre l'arrêt du 27 novembre 2014 pour fixer une date d'audience.

Concernant la procédure en annulation de l'assemblée générale des obligataires qui s'est tenue le 29 juin 2015 sur le report du paiement des obligations convertibles et des coupons au 31 décembre 2021, l'audience a eu lieu le 10 décembre 2015. Le tribunal a sursis à statuer en l'attente de la décision (i) de la Cour d'appel de PARIS concernant la tierce opposition formée par la société Saint Exupéry Finance et (ii) de la Cour de cassation quant au pourvoi formé à l'encontre de l'arrêt du 27 novembre 2014.

Des démarches de la société vis-à-vis de l'AMF sont en cours en vue d'obtenir l'accord de celle-ci quant aux modalités du plan de sauvegarde accélérée et ainsi d'une dérogation de former une OPA qu'elle accorderait à la société Saint Exupéry Finance.

Au 31 décembre 2016, 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 2016 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 société estime que la continuité d'exploitation n'est pas définitivement compromise, même si elle reste incertaine, tant que les procédures et recours ne sont pas épuisés (poursuite en cassation, tierce opposition). En outre, elle dépend notamment de (i) l'accord de l'AMF quant aux modalités du plan et ainsi de la dérogation de former une OPA qu'elle accorderait à la société Saint Exupéry Finance et (ii) de la réussite des projets énoncés dans le plan de sauvegarde financière accélérée approuvé par l'assemblée unique des obligataires en date du 13 novembre 2015, ainsi que du soutien financier de ses actionnaires actuels ou d'éventuels nouveaux actionnaires.

## 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 créiteurs.

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 aucun salarié en 2016.

## (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 L'IMMOBILIERE HOTELIERE a émis en juillet 1994, 2.249.520 Obligations Convertibles en Actions (OCA)

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

Remboursement anticipé au gré de L'IMMOBILIERE HOTELIERE :

- 1) À tout moment, par voie d'offres publiques sans limitation de prix et de quantité ;
- 2) Possible à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1998 si la moyenne arithmétique des premiers cours cotés de l'action sur le second marché de la Bourse de Paris, durant une période de 20 jours de bourse consécutifs compris parmi les 40 jours de bourse précédant la date de remboursement (compte tenu du rapport de conversion en vigueur) excède 120 % du prix de remboursement anticipé. Le prix de remboursement, majoré des intérêts courus depuis le 1<sup>er</sup> 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 2016 : 956.664

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

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

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

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

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

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

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

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

### Révision d'estimation des flux de la composante dette

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

- Assemblée Générale des Obligataires du 15 décembre 2000 : elle a permis le report de la date de remboursement de la dette du 1<sup>er</sup> 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'Immobilière Hôtelière. 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 1<sup>er</sup> janvier 2005 au 1<sup>er</sup> 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. Cette décision a été confirmée par une Assemblée Générale des Obligataires en date du 29 juin 2015.

## 6. Périmètre

Au 31 décembre 2016, le Groupe IMMOBILIERE HOTELIERE n'est constitué que de la société L'IMMOBILIERE HOTELIERE SA.

SOCIF a établi une déclaration de cessation de paiement le 28 octobre 2014. Le tribunal de commerce a prononcé, en date du 6 janvier 2015, l'ouverture de la liquidation judiciaire de la société. Le 16 juin 2016 un jugement de clôture pour insuffisance d'actif a été rendu.

La société IMFIN qui faisait partie du périmètre de consolidation en 2013 a été dissoute le 23 décembre 2014.



## 7 – Les principaux postes du bilan

### a) Variations des immobilisations corporelles

(En milliers d'Euros)	Note	Autres Immo. Corporelles	Total
<b>VALEURS BRUTES</b>			
<b>Montant à l'ouverture au 01.01.2015</b>		55	55
Acquisitions de l'année		-	-
Cessions de l'année		-	-
<b>Montant à l'ouverture au 01.01.2016</b>		55	55
Acquisitions de l'année		-	-
Cessions de l'année		-	-
<b>Montant à la clôture au 31.12.2016</b>		55	55
<b>AMORTISSEMENTS</b>			
<b>Montant à l'ouverture au 01.01.2015</b>		(55)	(55)
Dotations de l'année (reprise amortissement sur cession)		-	-
Variations de l'année		-	-
<b>Montant à l'ouverture au 01.01.2016</b>		(55)	(55)
Dotations de l'année		-	-
Reprises		-	-
<b>Montant à la clôture au 31.12.2016</b>		(55)	(55)
<b>Valeurs Nettes à la Clôture 31.12.2015</b>		-	-
<b>Valeurs Nettes à la Clôture 31.12.2016</b>		-	-

## b) Variations des actifs financiers non courants

(En milliers d'Euros)	Note	Autres Immo. Financières	Total
<b>VALEURS BRUTES</b>			
<b>Montant à l'ouverture au 01.01.2015</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
Acquisitions de l'année		-	-
Cessions de l'année		-	-
Variations de périmètre		-	-
<b>Montant à l'ouverture au 01.01.2016</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
Acquisitions de l'année		-	-
Cessions de l'année		-	-
<b>Montant à la clôture au 31.12.2016</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>			
<b>Montant à l'ouverture au 01.01.2015</b>		-	-
Dotations de l'année		-	-
Variations de périmètre		-	-
<b>Montant à l'ouverture au 01.01.2016</b>		-	-
Dotations de l'année		-	-
<b>Montant à la clôture au 31.12.2016</b>		-	-
<b>Valeurs Nettes à la Clôture 31.12.2015</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Valeurs Nettes à la Clôture 31.12.2016</b>		<b>3</b>	<b>3</b>

**c) Actifs financiers courants**

Ils comprennent (en valeur nette) :

(en milliers d'Euros)	31.12.2016	31.12.2015
- Autres créances diverses :	<u>253</u>	<u>0</u>
	<b>253</b>	<b>0</b>

**d) Trésorerie et équivalents de trésorerie**

(en milliers d'Euros)	31.12.2016	31.12.2015
- Équivalents de trésorerie	0	0
- Disponibilités	<u>0</u>	<u>3</u>
	<b>0</b>	<b>3</b>

**e) 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>Famille PANEL</b>	<b>0,63 %</b>
<b>Autocontrôle</b>	<b>2,10 %</b>
	<b>100,00 %</b>

**f) Evolution des capitaux propres et intérêts minoritaires**

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 2015	13 007	169 872	(235)	(253 773)	(71 129)	15	(71 114)
Résultat de la période	-	-	-	(2 049)	(2 049)	-	(2 049)
Reclassement	-	-	-	-	15	(15)	-
Capitaux propres au 31 décembre 2015	13 007	169 872	(235)	(255 822)	(73 163)	-	(73 163)
Résultat de la période	-	-	-	(2 068)	(2 068)	-	(2 068)
Capitaux propres au 31 décembre 2016	13 007	169 872	(235)	(257 890)	(75 231)	-	(75 231)

**g) 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 2016				au 31 décembre 2015				
	< 1 an	1 à 5 ans	6 à 10 ans	Total	< 1 an	1 à 5 ans	6 à 10 ans	Total	
<b>Emprunt Obligataire convertible</b>		-	<b>73 565</b>	<b>73 565</b>			-	<b>71 704</b>	<b>71 704</b>
<b>Dettes bancaires et autres dettes</b>	-	-	<b>73 565</b>	<b>73 565</b>	-	-	<b>71 704</b>	<b>71 704</b>	<b>71 704</b>
	-				-				
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		-	<b>73 565</b>	<b>73 565</b>		-	<b>71 704</b>	<b>71 704</b>	<b>71 704</b>

**h) Obligations convertibles en actions**

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

En milliers d'Euros	Dette inscrite en norme française	Provisions pour non conversion	Total en principes français	Dette financière non courant	Échéance (1)	Taux effectif
Principal	37 922		37 922	37 922	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	
Coupons "2012"	1 896		1 896	1 896	31/12/2021	
Coupons "2013"	1 896		1 896	1 896	31/12/2021	
Coupons "2014"	1 896		1 896	1 896	31/12/2021	
Coupons "2015"	1 896		1 896	1 896	31/12/2021	
Intérêts sur coupons échus			922	922	31/12/2021	
Variation de juste valeur				- 578	31/12/2021	
Provision pour non conversion		8 313	8 313	8 313	31/12/2021	
Annulation OC auto détenues	(70)			(75)		
<b>31 décembre 2016</b>	<b>63 047</b>	<b>8 313</b>	<b>72 352</b>	<b>71 699</b>		<b>2.60%</b>
Coupons "2016"	1 896		1 896	1 896	31/12/2021	
Variation de juste valeur				(30)	31/12/2021	
<b>31 décembre 2016</b>	<b>64 943</b>	<b>8 313</b>	<b>74 248</b>	<b>73 565</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.

Une Assemblée Générale des Obligataires en date du 29 juin 2015 a confirmé l'adoption de cette résolution.

## i) Impôts

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

## Ventilation des impôts

	au 31/12/2016			au 31/12/2015		
	Résultat	Actif	Passif	Résultat	Actif	Passif
<b>Impôts exigibles</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Impôts différés</b>						
Divers	-			-	-	
Retraitement Obligations Convertibles	(9)	-	182	(27)	-	173
<b>TOTAL IMPÔT DIFFERE CONSOLIDE</b>	<b>(9)</b>	<b>-</b>	<b>182</b>	<b>(27)</b>	<b>-</b>	<b>173</b>

## Preuve d'impôt au 31 décembre 2016

PREUVE D'IMPOT	31 décembre 2016	
	Bases	Impôt
Résultat consolidé (100 %)	(2 068)	(9)
Charge d'impôt réelle comptabilisée :	-	
- Impôt sur les sociétés		
- Impôts différés	(9)	
Résultat consolidé avant impôt	(2 059)	
Taux d'impôt normal de la société consolidante	33,33%	
Charge (produit) d'impôt théorique (A)	686	
Impôt différé actif (IDA) non constaté	(686)	
Autres différences	-	
Impôt observé		

## 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 les années 2015 et 2016.

Au 31 décembre 2016, 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

Néant

### c) Charges financières

En milliers d'Euros	31 décembre 2016	31 décembre 2015
<b>Charges financières (1)</b>	<b>(1 895)</b>	<b>(1 897)</b>
Emprunt obligataire	(1 895)	(1 897)
Dettes bancaires	-	-
Découverts bancaires	-	-
<b>Effet d'actualisation</b>	<b>29</b>	<b>80</b>
Emprunt obligataire convertible	29	80
<b>Produits Financiers</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Emprunt Obligataire /Saint Exupéry Finance	-	-
Dotation aux provisions sur créances	-	-
<b>Résultat financier</b>	<b>(1 866)</b>	<b>(1 817)</b>

## 9. Commentaires sur le tableau des flux de trésorerie au 31 décembre 2016

a) Actualisation des dettes 29 K€ correspondant à :	
Emprunt Obligataire	29 K€
b) Augmentation des emprunts 1897 K€ correspondant à :	
- Coupons O.C.A. IMMOBILIÈRE HOTELIERE :	1.897 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 73.565 K€ au 31 décembre 2016, 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 2016 s'élève à 73.565 K€ et est composée d'un emprunt obligataire.

Passifs à taux fixe :	73.565 K€
Passifs à taux variable :	-
	-----
<b>Total du Passif</b>	<b>73.565 K€</b>

## 11. Impôt différé

En milliers d'Euros	31 décembre 2016		31 décembre 2015		
	Actif	Passif	Résultat	Actif	Passif
Retraitement obligations convertibles		182			173
<b>Total Impôt Différé consolidé</b>		<b>182</b>			<b>173</b>



## 12. Informations sur les parties liées

a) Les dirigeants du groupe ont renoncé à leur rémunération pour les années 2015 et 2016.

b) Avec des sociétés liées

En milliers Euros	valeur de la transaction compte de résultat		au Solde de la transaction au bilan (+ = Actif / - = Passif)	
	31 décembre 2015	31 décembre 2015	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Charges	-	-	-	-
Entreprises associées	(36)	(34)	802	(672)

## 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 2021.	
<b>TOTAL DES ELEMENTS VALORISES</b>			-

### Engagements reçus :

Donnés par	A société Groupe	OBJET	MONTANT
Groupr ASCOTT / SAINT EXUPERY FINANCE	L'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%. Cet engagement dont la date de réalisation n'est pas fixée induirait une opération soumise à l'approbation de l'AMF.	-
<b>TOTAL DES ELEMENTS VALORISES</b>			-

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

Il convient de souligner qu'aucun événement important n'est intervenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport est établi.



# **COMPTES SOCIAUX**

## BILAN SOCIAL AU 31 DECEMBRE 2016

(En Euros)	Notes	Brut	Amortissements & dépréciations	31 décembre 2016 Net	31 décembre 2015 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		-	-	-	-
. Agencements, installations				-	
. Matériel de transport					
<b>Immobilisations financières</b>	<b>C</b>				
. Titres de Participation	<b>Ca</b>	-	-	-	-
. Créances rattachées		-	-	-	-
. Autres titres immobilisés	<b>Cb</b>	-	-	-	-
. Autres créances	<b>Cc</b>	-	-	-	-
. Dépôts cautionnements		2 949,24	-	2 949,24	2 949,24
<b>TOTAL 1 :</b>		<b>10 080,17</b>	<b>7 130,93</b>	<b>2 949,24</b>	<b>2 949,24</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					
<b>Clients</b>				-	-
<b>Créances</b>	<b>D</b>				
. Etat				-	-
. Autres débiteurs		253 513,43	-	253 513,43	-
<b>Disponibilités</b>					
. Valeurs de placements	<b>E</b>	249 038,00	249 038,00	-	
. Banques, caisse		0,80		0,80	3 514,23
<b>Charges constatées d'avance</b>				-	
<b>TOTAL 2 :</b>		<b>502 552,23</b>	<b>249 038,00</b>	<b>253 514,23</b>	<b>3 514,23</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>512 632,40</b>	<b>256 168,93</b>	<b>256 463,47</b>	<b>6 463,47</b>

(En Euros)	Notes	31 décembre 2016	31 décembre 2015
<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		(256 516 526,87)	(254 368 708,55)
. Résultat de l'exercice		(2 090 226,73)	(2 147 818,32)
<b>TOTAL 1 :</b>		<b>(75 727 629,01)</b>	<b>(73 637 402,28)</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES</b>		8 313 145,79	8 313 145,79
<b>TOTAL 2 :</b>		<b>8 313 145,79</b>	<b>8 313 145,79</b>
<b>DETTES</b>			
. Emprunts obligataires	G	65 934 198,56	64 038 281,84
. Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	H	115,00	
. Emprunts et dettes financières diverses	I		
. Dettes fournisseurs et comptes rattachés		502 837,18	478 783,10
. Dettes fiscales et sociales		208,00	9 453,00
. Autres dettes	J	1 233 587,95	804 202,02
<b>TOTAL 3 :</b>		<b>67 670 946,69</b>	<b>65 330 719,96</b>
<b>TOTAL GENERAL (1 + 2 + 3) :</b>		<b>256 463,47</b>	<b>6 463,47</b>

## COMPTE DE RESULTAT SOCIAL AU 31 DECEMBRE 2016

(En Euros)	Notes	31 décembre 2016	31 décembre 2015
<b>● CHARGES</b>			
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
	<b>K</b>		
. Services extérieurs		38 307,45	48 187,33
. Autres services extérieurs		147 362,51	262 646,80
. Impôts et taxes		7 528,00	
. Salaires			
. Charges sociales			
. Dotations aux amortissements			
. Dotations aux provisions			
. Autres charges			
<b>TOTAL 1 :</b>		<b>193 197,96</b>	<b>310 834,13</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			
	<b>L</b>		
. Intérêts et charges assimilées		1 897 028,77	1 896 943,24
. Charges nettes sur cession			
. Dotations aux provisions		-	-
<b>TOTAL 2 :</b>		<b>1 897 028,77</b>	<b>1 896 943,24</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
	<b>M</b>		
. Dotations aux provisions			-
. Sur opérations de gestion			-
. Valeur nette de cession			-
<b>TOTAL 3 :</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IMPOT SOCIETE</b>			
<b>TOTAL 4 :</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (1+2+3+4) :</b>		<b>2 090 226,73</b>	<b>2 207 777,37</b>
<b>Bénéfice de l'exercice</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GENERAL :</b>		<b>2 090 226,73</b>	<b>2 207 777,37</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>			
	<b>M</b>		
. Reprise de provisions		-	59 959,05
. Sur opérations de gestion			
. Produits de cession			
<b>TOTAL 3 :</b>		<b>-</b>	<b>59 959,05</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS (1+2+3) :</b>		<b>-</b>	<b>59 959,05</b>
<b>Perte de l'exercice</b>		<b>2 090 226,73</b>	<b>2 147 818,32</b>
<b>TOTAL GENERAL :</b>		<b>2 090 226,73</b>	<b>2 207 777,37</b>

### I - REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes de l'exercice au 31 décembre 2016 en Euros sont présentés conformément aux dispositions du Plan Comptable Général 1999, dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes :

- Permanence des méthodes
- Indépendance des exercices

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

La société estime que la continuité d'exploitation n'est pas définitivement compromise, même si elle reste incertaine, tant que les procédures et recours ne sont pas épuisés (pouvoi en cassation, tierce opposition). En outre, elle dépend notamment de (i) l'accord de l'AMF quant aux modalités du plan et ainsi de la dérogation de former une OPA qu'elle accorderait à la société Saint Exupéry Finance et (ii) de la réussite des projets énoncés dans le plan de sauvegarde financière accélérée approuvé par l'assemblée unique des obligataires en date du 13 novembre 2015, ainsi que du soutien financier de ses actionnaires actuels ou d'éventuels nouveaux actionnaires.

#### 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 2016**

### **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 31.12.2015	Variation	au 31.12.2016
Matériel informatique	-		-
Mobilier Matériel de bureau	-		-
Agencements et installations	-		-
	-		-

Amortissements	au 31 12 2015	Augmentation	Diminution	au 31 12 2016
Matériel informatique	-			-
Mobilier Matériel de bureau	-			-
Agencements et installations	-			-
	-	-		-

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

Titres de Participations	31.12.2015		Variation		31.12.2016	
	Nombre	Valeur	Entrée	Sortie	Nombre	Valeur
		-	-	-		-

Dépréciations Titres de Participations	31.12.2015		Variation		31.12.2016	
			Dotations	Reprises		
		-	-	-		-

**NOTE D – CREANCES**

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

**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 2016 :

<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>Famille 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.

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, au groupe SCHACHTER.

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.

MM. PANEL, actionnaires et obligataires, ont voulu faire invalider les décisions prises par l'assemblée générale des obligataires tenue le 29 décembre 2011, devant la 16<sup>ème</sup> chambre du Tribunal de commerce de Paris et obtenir le remboursement anticipé de leurs obligations.

L'IMMOBILIERE HOTELIERE a interjeté appel, le 4 mars 2014, du jugement rendu par le Tribunal de Commerce le 24 janvier 2014. La Cour d'Appel de Paris a rendu un arrêt le 27 novembre 2014 confirmant le jugement du 29 décembre 2011. L'IMMOBILIERE HOTELIERE a déposé un pourvoi en cassation le 26 février 2015.

D'autre part, les Sociétés SAINT-EXUPERY FINANCE et le Groupe SCHACHTER ont assigné en tierce opposition les conjoints PANEL devant la Cour d'Appel de Paris le 11 mai 2015.

Compte tenu de ces procédures, une Assemblée des obligataires a été convoquée par le représentant de la masse des obligataires, M. Samuel MAÏER, le lundi 29 juin 2015. Cette assemblée au cours de laquelle M. MAIER, a démissionné à titre conservatoire, et durant laquelle Maître Gilles GRINAL a été désigné représentant de la masse. Cette assemblée a adopté à la majorité des présents et représentés les résolutions suivantes :

- Report du paiement du principal, des coupons annuels et des intérêts de retard afférents au 31 décembre 2021,
- Autorisation du Représentant de la Masse à engager toute action pour la défense des intérêts des obligataires,
- Mandat conféré au Représentant de la Masse pour étudier les solutions de conversions des obligations au mieux des intérêts des porteurs.

A la suite de l'assemblée générale des obligataires du 29 juin 2015, un protocole d'accord a été signé le 25 août 2015 entre la société L'Immobilier Hôtelière et la société Saint Exupéry Finance, en présence du conciliateur. Ce protocole prévoit :

- o la réduction de la créance obligataire à concurrence des 88,04% détenus par la société Saint Exupéry Finance ;
- o la réactivation de l'activité sociale ;
- o et la reconstitution des fonds propres afin de reprendre la cotation des titres suspendue par l'Autorité des Marchés Financiers.

Par ce protocole, la société L'Immobilier Hôtelière s'engage à proposer à tous les obligataires une option de conversion anticipée des « OCA » dans le cadre d'une procédure de sauvegarde financière accélérée, les termes de l'option étant les suivants :

- o Soit (« Option 1 »), la transformation des obligations convertibles en actions en billet à ordre permettant de souscrire à l'augmentation de capital pour la valeur prévue dans le contrat d'émission, à échéance du 31 décembre 2021 ;
- o Soit (« Option 2 »), le remboursement des obligations convertibles en actions à échéance du 31 décembre 2021 selon le contrat d'émission tel que modifié par l'assemblée générale des obligataires du 29 juin 2015.

Ce protocole n'a pas été signé par les obligataires minoritaires, représentant moins de 12% des obligations et des voix, qui continuent à demander le remboursement immédiat de leurs titres en se fondant sur l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 27 novembre 2014. Rappelons que :

- o cet arrêt annule la résolution reportant l'exigibilité de l'emprunt obligataire de l'assemblée générale des obligataires du 29 décembre 2011 ;
- o l'Immobilier Hôtelière a déposé un pourvoi en cassation le 26 février 2015 ;
- o l'assemblée générale des obligataires du 29 juin 2015 a confirmé le report du paiement des obligations convertibles et des coupons au 31 décembre 2021.

La société L'Immobilière Hôtelière a sollicité l'ouverture d'une procédure de sauvegarde financière accélérée (« SFA ») qui lui a été accordée par jugement du Tribunal de commerce de Paris du 28 septembre 2015. En effet, le tribunal a constaté d'une part, les difficultés juridiques et/ou financières insurmontables rencontrées par la société et d'autre part, qu'étant engagée dans une procédure de conciliation, elle justifie d'un protocole d'accord ayant recueilli un large soutien, susceptible d'assurer la pérennité de l'entreprise.

Dans son jugement, le tribunal a considéré que la procédure de SFA n'ayant d'effet qu'à l'égard des seuls créanciers obligataires, seule devait être constituée, dans le cadre de cette procédure, l'assemblée générale unique des obligataires, à l'exclusion d'un comité d'établissements de crédit.

Le tribunal a aussi désigné Me Charles GORINS en qualité d'administrateur et Me Stéphane GORRIAS en qualité de mandataire judiciaire.

Le plan soumis à l'assemblée unique des obligataires, seuls créanciers financiers de la société L'Immobilière Hôtelière, a pour finalités :

- La réduction de la créance obligataire : par la conversion des OCA détenues par l'Obligataire majoritaire et de celles des autres obligataires qui souhaiteront convertir leurs obligations. Cette réduction de la créance obligataire est assurée par le protocole d'accord signé entre L'Immobilière Hôtelière et Saint Exupéry Finance évoqué ci-dessus ;
- La reprise de l'activité de la société : l'obligataire majoritaire, qui par la conversion de ses obligations dans le capital de la société émettrice prendra le contrôle de celle-ci, souhaite développer des projets immobiliers dont deux sont d'ores et déjà identifiés :
  - Le Projet Immobilier à Paris : relatif à la rénovation d'un hôtel 5\* à Paris ;
  - Le Projet Immobilier à Rome : qui réside dans la reconversion d'un hôtel et d'une galerie commerciale de luxe à Rome.
- Et la reconstitution des fonds propres de la société, permettant ainsi une possible reprise de cotation.
- 

Dans le cadre du plan de SFA, une assemblée générale extraordinaire des actionnaires a été convoquée le 9 novembre 2015. Toutes les résolutions qui y ont été portées ont été adoptées. Elles concernent :

- L'approbation du plan de SFA présenté par la société ;
- L'augmentation de capital en numéraire par voie d'émission d'actions ordinaires, avec suppression du droit préférentiel de souscription, au profit exclusif des titulaires d'obligations convertibles émises par la société le 27 juillet 1994 ;
- La suppression du droit préférentiel de souscription au profit exclusif des titulaires d'obligations convertibles ;
- La délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant ou pouvant donner accès au capital de la société et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Dans le cadre du plan de SFA, une assemblée générale unique des obligataires a été convoquée le 13 novembre 2015 afin de voter le projet de plan. Toutes les résolutions qui y ont été portées ont été adoptées. Elles concernent :

- Le refus de l'option et la conversion de toutes les obligations en actions en totalité. Un plan modifié a donc été présenté avec une proposition de conversion de la totalité des obligations afin que la société Saint Exupéry Finance participe au financement du redémarrage de l'activité de la société et à son développement.
- L'approbation du projet de plan modifié prévoyant la conversion totale des obligations en actions.

Par ailleurs, une tierce opposition a été formée par les consorts Panel au jugement d'ouverture. Le Tribunal de Commerce de PARIS a déclaré les consorts Panel irrecevables selon jugement du 13 décembre 2016. Les consorts Panel ont interjeté appel de cette décision qui est pendante devant la Cour d'Appel de Paris qui reste dans l'attente de l'issue du pourvoi en cassation contre l'arrêt du 27 novembre 2014 pour fixer une date d'audience.

Concernant la procédure en annulation de l'assemblée générale des obligataires qui s'est tenue le 29 juin 2015 sur le report du paiement des obligations convertibles et des coupons au 31 décembre 2021, l'audience a eu lieu le 10 décembre 2015. Le tribunal a sursis à statuer en l'attente de la décision (i) de la Cour d'appel de PARIS concernant la tierce opposition formée par la société Saint Exupéry Finance et (ii) de la Cour de cassation quant au pourvoi formé à l'encontre de l'arrêt du 27 novembre 2014.

Des démarches de la société vis-à-vis de l'AMF sont en cours en vue d'obtenir l'accord de celle-ci quant aux modalités du plan de sauvegarde accélérée et ainsi d'une dérogation de former une OPA qu'elle accorderait à la société Saint Exupéry Finance.

Au 31 décembre 2016, le nombre d'obligations convertibles est de 956.664.

#### ❖ 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).

#### NOTE H – DETTES FINANCIERES AUPRES DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Néant.

#### NOTE I – DETTES FINANCIERES DIVERSES

Néant.

#### NOTE J – AUTRES DETTES

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

#### NOTE K – PRECISIONS SUR LE RESULTAT D'EXPLOITATION

Le résultat d'exploitation enregistre les charges de structure.

#### NOTE L – PRECISIONS SUR LE RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier comprend notamment des intérêts dus sur les obligations convertibles pour 1.895.916,72 €.

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

Néant

## 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 (société en liquidation)			
Prêts (1)			
Autres	2 949,24	2 949,24	-
<b>Créances de l'actif circulant</b>			
Créances Clients et comptes rattachés			
Autres			
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			-
<b>TOTAL</b>	<b>2 949,24</b>	<b>2 949,24</b>	<b>-</b>

Dettes (b)	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Échéances à moins 1 an	Échéances à plus 1 an	Échéances à 5 ans
Emprunt obligataire convertible	65 934 198,56			64 038 281,84
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	502 837,18	502 837,18		
Dettes fiscales et sociales	208,00	208,00		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	1 233 587,95	1 233 587,95		
Produits constatés d'avance	-	-		-
<b>TOTAL</b>	<b>67 670 831,69</b>	<b>1 736 633,13</b>	<b>-</b>	<b>64 038 281,84</b>

Les dettes exigibles à moins d'un an s'élèvent donc à 1.736.633,13 Euros.

**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	2016	2015
Direction	-	-

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

<i>En Euros TTC</i>	AUDEXO	NSK FIDUCIAIRE
Audit Emetteur Commissariat aux comptes et certification des comptes sociaux et consolidés. Missions accessoires	57.240,00	-

Ces honoraires concernent les exercices 2015 et 2016. Les honoraires du cabinet NSK Fiduciaire s'élevant à 35.616,00 € TTC, qui n'ont pas été provisionnés au titre de l'année 2016 mais sont dus au 31 décembre 2016, sont considérés comme non significatifs au regard des comptes consolidés pris dans leur ensemble.

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

	2016	2015
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 23.199.365,00 Euros de déficits court terme à reporter.

## NOTE T – EVENEMENTS POSTERIEURS

Aucun évènement important n'est intervenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport est établi, à l'exception des procédures en cours ci-dessus énoncées. La société continue son action pour trouver une solution définitive aux litiges en cours.



**RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES FILIALES ET LES PARTICIPATIONS (en K€)**

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

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

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

-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**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 30 juin 2017

#### PREMIERE RESOLUTION (Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice 2016)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du conseil d'administration sur l'exercice clos le 31 décembre 2016, 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 2016)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés du 31 décembre 2016 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans le rapport sur la gestion du groupe inclus dans le rapport de gestion, approuve les comptes consolidés de cet exercice.

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

L'assemblée générale décide d'affecter la perte de l'exercice s'élevant à **(2.090.226,01) €** au compte « **Report à nouveau** ».

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

#### QUATRIEME 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 spécial des Commissaires aux comptes mentionnant l'absence de conventions de la nature de celles visées à l'article L 225-38 et suivants du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.

#### CINQUIEME 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.

#### SIXIEME RESOLUTION (Renouvellement mandat des commissaires aux comptes)

Les mandats de NSK Fiduciaire, représentée par M. Jean-Marc BORDJA, Commissaire aux comptes Titulaire (11, rue de Mogador - 75009 Paris) et de M. Cédric Roubin, Commissaire aux comptes Suppléant (11, rue de Mogador - 75009 Paris), étant arrivés à expiration, l'Assemblée Générale décide de les renouveler pour une nouvelle période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

L'Assemblée Générale reconnaît avoir eu connaissance du fait que les Commissaires aux comptes ne sont pas intervenus dans aucune opération d'apport ou de fusion intéressant la Société ou les Sociétés contrôlées au cours des deux derniers exercices.

**SEPTIEME RESOLUTION (Pouvoirs pour les formalités)**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, 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 2016**

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 2016, 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.

Comme l'indique la note 2 « Continuité d'exploitation » des annexes sur les états financiers consolidés, la continuité d'exploitation est incertaine mais n'est pas définitivement compromise tant que les procédures de recours contre l'exigibilité immédiate de la dette obligataire ne sont pas épuisées.

En outre, la continuité d'exploitation dépend notamment de (i) l'accord de l'AMF quant aux modalités du plan de sauvegarde financière accélérée et ainsi de la dérogation de former une OPA qu'elle accorderait à la société Saint Exupéry Finance et (ii) de la réussite des projets énoncés dans le plan de sauvegarde financière accélérée approuvé par l'assemblée unique des obligataires en date du 13 novembre 2015, ainsi que du soutien financier de ses actionnaires actuels ou d'éventuels nouveaux actionnaires.

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 15 juin 2017  
Les Commissaires aux comptes

AUDEXO

NSK FIDUCIAIRE

Romain AYACHE  
Associé

Jean-Marc BORDJA  
Associé

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

---

## **Exercice clos le 31 décembre 2016**

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 2016, 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.

Comme l'indique la note 1 « Règles et méthodes comptables » des annexes sur les états financiers annuels, la continuité d'exploitation est incertaine mais n'est pas définitivement compromise tant que les procédures de recours contre l'exigibilité immédiate de la dette obligataire ne sont pas épuisées.

En outre, la continuité d'exploitation dépend notamment de (i) l'accord de l'AMF quant aux modalités du plan de sauvegarde financière accélérée et ainsi de la dérogation de former une OPA qu'elle accorderait à la société Saint Exupéry Finance et (ii) de la réussite des projets énoncés dans le plan de sauvegarde financière accélérée approuvé par l'assemblée unique des obligataires en date du 13 novembre 2015, ainsi que du soutien financier de ses actionnaires actuels ou d'éventuels nouveaux actionnaires.

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 15 juin 2017

Les Commissaires aux comptes

AUDEXO

NSK FIDUCIAIRE

Romain AYACHE  
Associé

Jean-Marc BORDJA  
Associé

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

---

## EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

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. 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 2016, l'avance consentie par la société IMMTEL à votre société s'élève à 871 993,41 €. Au cours de l'exercice, aucune charge d'intérêt n'a été comptabilisée à ce titre.

2. 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. Il a été établi le 1<sup>er</sup> janvier 2013 un avenant modifiant les termes du contrat de location du 1<sup>er</sup> février 2010. La surface louée l'est maintenant à raison de 150,00 € par trimestre. Il est, en outre, mis à la disposition de votre société une salle de réunion à raison de 100,00 € l'heure et 600,00 € la journée.

Du fait du changement d'adresse du siège social de la société IMMOLD GESTION, un nouveau contrat de location portant les mêmes termes financiers que l'avenant au contrat du 1<sup>er</sup> janvier 2013 a été signé le 11 décembre 2015.

• **Modalités**

Au cours de l'exercice, votre société n'a comptabilisé aucune charge relative à l'occupation des locaux.

Issy-Les-Moulineaux et Paris, le 15 juin 2017

Les Commissaires aux comptes

AUDEXO

NSK FIDUCIAIRE

Romain AYACHE  
Associé

Jean-Marc BORDJA  
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 2016**

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 2016.

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 d'Administration, 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.

Issy-Les-Moulineaux et Paris, le 15 juin 2017

Les Commissaires aux comptes

AUDEXO

NSK FIDUCIAIRE

Romain AYACHE  
Associé

Jean-Marc BORDJA  
Associé



**L'IMMOBILIERE HOTELIERE**  
**Société Anonyme au capital de 13.007.451 €**  
**R.C.S. PARIS 784 335 333**  
**Siège social : 66, rue de Miromesnil - 75008 PARIS**  
**Tél. : 33 (0)1 42 99 74 00 – Fax. : 33 (0)1 45 63 82 17**  
**[www.ihgroupe.fr](http://www.ihgroupe.fr)**