



IMMOBILIERE HOTELIERE

**ETATS FINANCIERS CONSOLIDES
SEMESTRIELS RESUMES
AU 30 JUIN 2015**

SOMMAIRE

1. RAPPORT D'ACTIVITE ET ATTESTATION DU RESPONSABLE

2. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE SEMESTRIEL RESUME

3. BILAN CONSOLIDE SEMESTRIEL RESUME

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

5. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

6. NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS SEMESTRIELS RESUMES

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

7. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE 2015

1. RAPPORT D'ACTIVITE DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES AU 30 JUIN 2015

SITUATION DE LA SOCIETE ET DEVELOPPEMENTS RECENTS

Le premier semestre 2015, comme les exercices précédents, a été marqué par la recherche d'une solution au problème financier causé par le remboursement des sommes dues aux obligataires « 5% juillet 94 » de la Société. La situation a été aggravée par les procédures menées contre la Société par des actionnaires et obligataires minoritaires.

Rappel des événements

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€ telle qu'elle apparaît dans les comptes consolidés au 30 juin 2015, 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 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 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 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 ASCOTT entendait accompagner, en qualité de nouvel actionnaire, L'IMMOBILIERE HOTELIERE dans le redéploiement de ses activités.

L'enthousiasme du Groupe 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^{ème} 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 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 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. Un mandat a aussi été confié au représentant de la masse, Me Gilles GRINAL, d'étudier les solutions de conversion des obligations convertibles en actions.

SOCIETES CONTROLEES

Au 31 décembre 2014, le Groupe IMMOBILIERE HOTELIERE était constitué de deux sociétés : la société Holding L'IMMOBILIERE HOTELIERE SA et sa filiale SOCIF.

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.

La société IMFIN qui faisait partie du périmètre de consolidation en 2013 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 30 juin 2015, cet état était nul.

PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL

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

Au 30 juin 2015, cette participation était nulle.

CAPITAL & ACTIONNARIAT

Au 30 juin 2015, 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%
Christian PANEL	0,63%	0,64%
Autocontrôle	2,10%	-
	100 %	100 %

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

INFORMATION SUR LE TITRE « IMMOBILIERE HOTELIERE » EN BOURSE

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

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

POLITIQUE DE GESTION DES RISQUES

GESTION DU RISQUE DE LIQUIDITE

L'assemblée générale des obligataires du 29 décembre 2011 a décidé le report de l'échéance de l'emprunt et des coupons dus du 31 janvier 2012 au 31 décembre 2021. Cet emprunt s'élève à 71,0 millions d'Euros au 30 juin 2015.

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

GESTION DU RISQUE DE TAUX

La dette au 30 juin 2015 s'élève à 71,0 millions d'Euros et est composée d'un emprunt obligataire.

Passifs à taux fixe :	70.789 K€
Passifs à taux variable :	0
Total du Passif	70.789 K€

ARRETE DES COMPTES AU 30 JUIN 2015

L'arrêté des comptes au 30 juin 2015 présente un résultat déficitaire net consolidé, part du groupe, s'élevant à **(910)** milliers d'Euros, provenant de :

- Résultat opérationnel	: 20 K€
- Résultat financier	: (910) K€
- Charge d'impôt différé	: (26) K€
- Résultat net consolidé	: (910) K€
- Résultat net consolidé part du Groupe	: (910) K€

Nicolas SCHLUMBERGER,
Président-Directeur général

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

ATTESTATION DU RESPONSABLE

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

Fait à Paris, le 10 décembre 2015



Nicolas SCHLUMBERGER,
Président-Directeur général

2. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE SEMESTRIEL RESUME

En milliers d'Euros	Note	Du 1er janvier au 30 juin 2015	Du 1er janvier au 30 juin 2014
Chiffre d'Affaires		-	-
Charges de personnel		-	-
Charges externes		(80)	(105)
Impôts et taxes		-	(10)
Dotations aux amortissements		-	-
Dotations aux provisions		-	-
Autres produits d'exploitation		60	-
Autres charges d'exploitation		-	(5)
Résultat opérationnel	7	(20)	(120)
Activités abandonnées - impact sur le résultat		46	
Charges financières	8	(949)	(949)
Charges financières d'actualisation	9	39	62
Résultat financier		(910)	(887)
Charges (/) / Produits d'impôt	11	(26)	(21)
Résultat		(910)	(1 028)
Part du Groupe	10	(910)	(1 028)
Intérêts minoritaires		-	-
Résultat de base par action en euros ⁽¹⁾		(0,11)	(0,12)
Résultat dilué par action en euros ⁽²⁾		(0,11)	(0,12)

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

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

	30/06/2015	30/06/2014
C/IMMOBILIERE HOTELIERE	182.200	182.200
	-----	-----
	182.200	182.200

et le dénominateur est donc de 8.489.434 en 2014 et en 2015.

(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 2014 et en 2015. Compte tenu de la perte sur les 2 périodes, le résultat dilué par action est identique au résultat de base.

3. BILAN CONSOLIDE SEMESTRIEL RESUME

En milliers d'Euros	Note	30 juin 2015	31 décembre 2014
Immobilisations corporelles		-	-
Immeuble de placement		-	-
Actifs financiers		3	3
Actifs d'impôt différé	16	-	-
Total Actifs non-courants		3	3
Actifs financiers			-
Trésorerie et équivalents de trésorerie		19	1
Actif détenu en vue de la vente	6	-	-
Total Actifs courants		19	1
TOTAL ACTIF		22	4
Capital social		13 007	13 007
Prime d'émission		168 843	168 843
Réserves consolidées		(263 522)	(261 587)
Autres : Instruments de capitaux propres		10 558	10 558
Résultat de l'exercice		(910)	(1 950)
Total Capitaux propres part du Groupe		(72 024)	(71 129)
Intérêts minoritaires		-	15
Total des capitaux propres		(72 024)	(71 114)
Provisions		-	-
Emprunts et dettes financières	13	70 789	69 885
Dettes d'exploitation		-	
Passifs d'impôts différés	16	180	146
Passifs non courants		70 969	70 031
Dettes d'exploitation		335	332
Autres passifs financiers		742	755
Total Passifs courants		1 077	1 087
TOTAL PASSIF		22	4

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

En milliers d'Euros	Du 1er janvier au 30 juin 2015	Du 1er janvier au 30 juin 2014
Résultat des sociétés intégrées (a)	(910)	(1 028)
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie (b)	(106)	
Variation juste valeur Immeuble de placement (c)	-	-
Actualisation des dettes (d)	(39)	(62)
Plus ou moins-values () de cessions, nettes d'impôt (e)	-	-
Amortissements et provisions (hors actif circulant) (f)	-	-
Variation des impôts différés (g)	34	21
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées (h) = (a)+(b)+(c)+(d)+(e)+(f)+(g)	(1 021)	(1 069)
Variation des créances nettes d'exploitation (i)	60	-
Variation des dettes d'exploitation (j)	10	(118)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (k)=(i)-(j)	50	118
Flux net de trésorerie généré par l'activité (A) = (h)+(k)	(971)	(951)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement (l)		
Acquisitions d'immobilisations (m)	-	-
Incidence des variations de périmètre (n)	46	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B) = -(m)+(n)	46	-
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Augmentation des emprunts (o)	943	948
Remboursements d'emprunts (p)	-	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C)=+(o)-(p)	943	948
Variation de trésorerie (A + B + C)	18	(3)
Trésorerie à l'ouverture (D)		
Equivalent de trésorerie (q)	-	-
Disponibilités (r)	1	1
Concours bancaires courants (s)	-	-
Solde de Trésorerie à l'ouverture D = (q) + (r) - (s)	1	1
Trésorerie à la clôture E = A + B + C +D	19	(2)
Détails		
Equivalents de trésorerie (t)	-	-
Disponibilités (u)	19	3
Concours bancaires courants (v)	-	-
Solde de Trésorerie à la clôture E = (t) + (u) - (v)	19	3

L'équivalent de trésorerie (t) et les disponibilités (u) ont été classés à l'actif du bilan.
 Les concours bancaires courants (v) ont été classés en « autres passifs financiers ».
 Il n'y a pas eu d'impôt exigible versé au cours de l'exercice.

L'incidence des variations de périmètre (n) correspond à l'impact de la sortie de Socif.

5. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

En milliers d'Euros	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves et résultats consolidés	Total part groupe	Minoritaires	Total
Capitaux propres au 1er janvier 2014	13 007	169 872	(235)	(251 823)	(69 179)	15	(69 164)
Résultat du 1er janvier au 31 décembre 2014				(1 950)	(1 950)		(1 950)
Capitaux propres au 31 décembre 2014	13 007	169 872	(235)	(253 773)	(71 129)	15	(71 114)
Résultat de la période	-	-	-	(910)	(910)		(910)
Reclassement				15	15	-15	-
Capitaux propres au 30 juin 2015	13 007	169 872	(235)	(254 668)	(72 024)	-	(72 024)

6. NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS SEMESTRIELS CONSOLIDES RESUMES

Obligations convertibles

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

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

SAINT-EXUPERY FINANCE, devenue filiale de SOCIF, a été par la suite cédée le 17 novembre 2011 à la société ASCOTT & PARTNERS SA.

Par décision, en Assemblée Générale des Obligataires du 30 septembre 2008, l'échéance de l'emprunt et des intérêts dus ont été reportés du 1^{er} janvier 2009 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.

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

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^{ème} 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, la Société SAINT-EXUPERY FINANCE a formé 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 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.

Au 30 juin 2015, le nombre d'obligations convertibles est de 956.664.

Note 1. Entité présentant les états financiers

L'IMMOBILIERE HOTELIERE est un Groupe domicilié en France.

Les états financiers consolidés de l'IMMOBILIERE HOTELIERE pour le premier semestre 2015 comprennent la société et ses filiales (l'ensemble désigné comme le « Groupe ») et la quote-part du Groupe dans les entreprises associées ou sous contrôle conjoint.

Note 2. Continuité d'exploitation

La société estime que la continuité d'exploitation n'est pas définitivement compromise, même si elle reste incertaine, tant que les procédures de recours ne sont pas épuisées (pourvoi en cassation, tierce opposition).

Par ailleurs, le lecteur est appelé à se reporter à la note sur les événements post-clôture pour des informations complémentaires.

Note 3. Principes généraux

a) Déclaration de conformité

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

En application de la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire », les comptes résumés présentés ci-après peuvent ne pas inclure toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Ces principes comptables sont identiques à ceux qui ont été retenus pour la préparation des comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2014. Aucune norme ou interprétation nouvelle n'a d'impact significatif sur les états financiers consolidés du Groupe sur la période semestrielle du 1^{er} janvier 2015 au 30 juin 2015.

b) Bases d'évaluation

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

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

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

c) Monnaie fonctionnelle et de présentation

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

Note 4. Recours à des estimations et au jugement

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

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

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

Note 5. Périmètre

Au 30 juin 2015 le Groupe IMMOBILIERE HOTELIERE n'est constitué que d'une société, la société Holding L'IMMOBILIERE HOTELIERE elle-même. IMFIN a été dissoute le 23 décembre 2014 et 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.

Du fait de cette liquidation judiciaire, le contrôle de L'IMMOBILIERE HOTELIERE sur sa filiale SOCIF peut être considéré comme perdu selon la norme IAS 27 dans son paragraphe 32. Cette perte de contrôle de la société mère sur sa filiale justifie la sortie de périmètre de cette dernière.

Ces deux sociétés ne font donc plus partie de son périmètre de consolidation.

Liste des sociétés consolidées

	% Intérêt		% Contrôle	
	Jun 2015	Jun 2014	Jun 2015	Jun 2014
IMMOBILIERE HÔTELIÈRE				
48 rue de la Bienfaisance – 75008 Paris				
N° Siren : 784 335 333				
SOCIF				
48 rue de la Bienfaisance – 75008 Paris	0	99,77	0	100
N° Siren : 542 095 146				
IMFIN				
3, Place Dargent – L1413 Luxembourg	0	0	0	0
N° Siren : 62 876				

Note 6. Détermination de la juste valeur

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

(i) Instruments financiers

Caractéristiques de l'emprunt obligataire

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

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

Remboursement anticipé au gré de L'IMMOBILIERE HOTELIERE :

- 1) À tout moment, par voie d'offres publiques sans limitation de prix et de quantité ;

- 2) Possible à compter du 1^{er} janvier 1998 si la moyenne arithmétique des premiers cours cotés de l'action sur le second marché de la Bourse de Paris, durant une période de 20 jours de bourse consécutifs compris parmi les 40 jours de bourse précédant la date de remboursement (compte tenu du rapport de conversion en vigueur) excède 120 % du prix de remboursement anticipé. Le prix de remboursement, majoré des intérêts courus depuis le 1^{er} janvier de l'année de remboursement, devra assurer au souscripteur, après prise en compte des coupons versés les années précédentes, un taux de rendement actuariel brut identique à celui offert en cas de remboursement à l'échéance, soit 7,76 %.
- 3) À tout moment et pour la totalité, au prix de 48,33 € à condition que le nombre d'obligations restant en circulation soit inférieur à 10% du nombre des obligations émises.
- | | |
|---|---------|
| Remboursement anticipé au gré des investisseurs : | n/a |
| Obligations en circulation au 30 juin 2015 : | 956.664 |

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

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

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

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

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

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

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

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

Révision d'estimation des flux de la composante dette

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

- Assemblée Générale des Obligataires du 15 décembre 2000 : elle a permis le report de la date de remboursement de la dette du 1^{er} janvier 2001 au 1^{er} janvier 2003 et des intérêts dûs au 1^{er} janvier 2000 et 2001 au 1^{er} juillet 2002. Au titre du retard de paiement, une majoration de l'intérêt annuel de 7% a été contractuellement appliquée.
- Assemblée Générale des Obligataires du 17 décembre 2002 : cette conciliation a autorisé le report du remboursement des obligations au 1^{er} janvier 2009 et le report des intérêts 2002 et 2003 au 1^{er} juillet 2004 avec application d'une pénalité de 7% sur le montant des intérêts dûs. Le Groupe HARCOURT détenteur de 1.291 426 obligations a néanmoins renoncé au paiement des intérêts de 2002 à 2003 et a accepté la subordination des intérêts postérieurs au paiement des coupons des autres obligataires.
- Suite à la conciliation de juin 2003, la société HARCOURT a échangé ses 1.291.426 obligations contre une partie de la créance CARDIS (51,2 M€) détenue par l'IMMOBILIERE HOTELIERE. Cette créance est exigible au 31 décembre 2008. La dette au titre de l'OCA a ainsi été réduite à 38 M€.

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

L'IMMOBILIERE HOTELIERE a interjeté appel, le 4 mars 2014, du jugement rendu par le Tribunal de Commerce le 24 janvier 2014 qui invalidait les décisions prises par l'assemblée générale des obligataires du 29 décembre 2011 prorogeant le report de remboursement des obligations au 31 décembre 2021. 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.

- 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.

A l'issue de ces restructurations le taux d'intérêt effectif de l'emprunt ressort à 2,60 %.

Note 7. Résultat opérationnel courant

	30 juin 2015	30 juin 2014
En milliers d'Euros	(20)	(120)

Le résultat du premier semestre 2015 correspond principalement à une reprise de provision et aux charges d'exploitation courantes, le Groupe n'ayant eu aucune activité au cours de la période.

Note 8. Charges financières

	30 juin 2015	30 juin 2014
En milliers d'Euros	(949)	(949)
Sur Emprunt Obligataire	(949)	(949)
Sur Emprunts bancaires	0	0
Sur Découverts bancaires	0	0

Les charges financières de l'emprunt obligataire chez IMMOBILIERE HOTELIERE s'élèvent à 949 K€.

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

	30 juin 2015	30 juin 2014
En milliers d'Euros	39	62
Emprunt Obligataire convertible	39	62

Note 10. Résultat part du Groupe : (910) K€

La perte du premier semestre 2015 correspond principalement aux charges de la période, le Groupe n'ayant pas constaté de chiffre d'affaires.

Note 11. Produits et Charges () d'impôt

	30 juin 2015	30 juin 2014
En milliers d'Euros	(26)	(21)

Sur les premiers semestres 2014 et 2015, les charges et produits d'impôt sur la période sont constitués uniquement d'impôts différés (Impôt différé passif calculé sur le produit issu du retraitement de la dette obligataire convertible en IFRS).

Au 30 juin 2015

en milliers d'Euros	Charge	Produit
Variation valeur comptable des Obligations convertibles en actions	26	
Total	26	-
Solde au 30 juin 2015	26	

Au 30 juin 2014

en milliers d'Euros	Charge	Produit
Variation valeur comptable des Obligations convertibles en actions	21	
Total	21	-
Solde au 30 juin 2014	(21)	

Note 12. Échéancier des emprunts

En milliers d'euros	au 30 juin 2015				au 31 décembre 2014			
	< 1 an	1 à 5 ans	6 à 10 ans	Total	< 1 an	1 à 5 ans	6 à 10 ans	Total
Emprunt Obligataire convertible	-		70 789	70 789			69 885	69 885

Les autres passifs financiers s'élèvent à 742 K€ principalement composés de dettes dues aux parties liées (cf. note 18 à hauteur de 739 K€).

Note 13. Emprunts et dettes financières

Tous les emprunts ont été souscrits en Euros.

Emprunt obligataire convertible

En milliers d'euros	Taux facial	Taux effectif	Valeur comptable	Juste valeur	Échéance
1er janvier 2015					
Principal			37 858		31.12.2021
Coupons à échéance reportée			24 221		31.12.2021
Sous-total			62 079		
Provision Risque de non conversion			8 313		31.12.2021
Solde au 1er janvier 2015	5,00%	2,60%	70 392	69 880	
Coupons dus sur le 1er semestre			948	948	31.12.2021
Variation de Juste valeur				(39)	
Solde au 30 juin 2015	5,00%	2,60%	71 340	70 789	

Note 14. Gestion du risque de liquidité

L'assemblée générale des obligataires du 29 décembre 2011 a décidé le report de l'échéance de l'emprunt et des coupons dus du 31 janvier 2012 au 31 janvier 2021. Cet emprunt s'élève à 71 M€ au 30 juin 2015, mais Saint-Exupéry Finance détient 88,05% des obligations convertibles en actions en circulation, et s'est engagé dans le cadre d'un protocole d'accord en date du 25 août 2015 à convertir en actions la totalité de ses obligations sous conditions résolutoires.

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

Note 15. Gestion du risque de taux

Au 30 juin 2015, les dettes bancaires et obligataires sont constituées uniquement par l'emprunt obligataire à taux fixe.

Note 16. Impôts différés

En milliers d'Euros	31 décembre 2014		30 juin 2015		
	Actif	Passif	Résultat	Actif	Passif
Retraitement obligations convertibles		146	(34)		180
Total Impôt Différé consolidé		146	(34)		180

Note 17. Commentaires sur le tableau des flux de trésorerie

a) Actualisation des dettes : (39) K€

- Emprunt Obligataire (39) K€

b) Augmentation des emprunts : 948 K€

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

Note 18. Informations sur les parties liées

a) Les rémunérations des principaux dirigeants :

Aucune rémunération pour les dirigeants du groupe n'a été comptabilisée sur le premier semestre 2015.

b) avec des sociétés liées

en milliers Euros	valeur de la transaction sur 6 mois au compte de résultat		Solde de la transaction au bilan (+ = actif ; - = Passif)	
	30 juin 2015	30 juin 2014	30 juin 2015	31 décembre 2014
Charges () Produits				
Entreprises associées	46	20	(739)	(672)

Note 19. Événements postérieurs à la clôture

- 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 :

- 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'Immobilière 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.
- L'audience statuant sur le plan de sauvegarde accélérée s'est tenue le 23 novembre 2015. Le jugement du Tribunal obtenu le 10 décembre 2015 clôture la procédure par un refus du plan de sauvegarde financière accélérée. La Société se réserve d'interjeter appel de ce jugement.
- Par ailleurs, une tierce opposition a été formée par les consorts PANEL au jugement d'ouverture. L'audience concernant cette tierce opposition a été reportée à une date incertaine en 2016.
- 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 et le délibéré est prévu pour le 29 janvier 2016.

7. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE 2015

AUDEXO
8, esplanade de la Manufacture
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

NSK FIDUCIAIRE
11, rue de Mogador
75009 PARIS

Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle 2015

Période du 1^{er} janvier 2015 au 30 juin 2015

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Immobilière Hôtelière S.A., relatifs à la période du 1^{er} janvier 2015 au 30 juin 2015, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I - Conclusion sur les comptes

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

M. William Berkman et NSK Fiduciaire avaient formulé dans leur rapport sur les comptes consolidés de l'exercice 2014 (daté du 31 juillet 2015), un refus de certifier pour incertitudes lié à la continuité d'exploitation du fait qu'ils n'étaient pas « en mesure d'apprécier la capacité de l'Immobilière Hôtelière à couvrir ses futures charges d'exploitation et à obtenir des moyens de financement » lui permettant « la reconstitution de ses capitaux propres et ce malgré le report du remboursement de sa dette obligataire au 31 décembre 2021 ».

Comme l'indique la note 2 « Continuité d'exploitation » des annexes sur les états financiers semestriels consolidés résumés, la continuité d'exploitation est incertaine mais n'est pas définitivement compromise tant que les procédures de recours à l'exigibilité immédiate de la dette obligataire ne sont pas épuisées. Cependant, nous attirons votre attention sur la procédure en annulation de l'assemblée générale des obligataires du 29 juin 2015 qui avait approuvé le report du paiement des obligations convertibles et des coupons au 31 décembre 2021, telle qu'exposée dans la note 19 « Evènements postérieurs à la clôture ». En outre, les mesures de redressement prises ne nous permettent pas, à ce jour, d'apprécier la réactivation du fonds de commerce et la relance de l'activité du groupe.

A la date d'arrêté des comptes, les évènements postérieurs à la clôture ne sont pas à même de lever les incertitudes sur la continuité d'exploitation et de changer notre opinion.

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

II - Vérification spécifique

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

Issy-Les-Moulineaux et Paris le 11 décembre 2015

Les Commissaires aux Comptes

AUDEXO

Romain AYACHE
Associé

NSK FIDUCIAIRE

Jean-Marc BORDJA
Associé