



REGINA  
PARIS



RAPHAEL  
PARIS



MAJESTIC  
PARIS

# HÔTEL REGINA PARIS S.A.



1<sup>er</sup> Semestre 2007



## Rapport Semestriel

[www.sa-hotel-regina-paris.com](http://www.sa-hotel-regina-paris.com)

## HOTEL REGINA PARIS

Société Anonyme au Capital de € 10 127 050

Siège social : 2, Place des Pyramides 75001 PARIS

RCS PARIS 572 158 558

-----

### RAPPORT SEMESTRIEL - 30 JUIN 2007

-----

#### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président Directeur Général : Madame Françoise BAVEREZ  
Directeur Général Délégué/Administrateur : Madame Véronique VALCKE

#### ADMINISTRATEURS

M.FRANCOIS, Y de LAROUSSILHE, P.d'HARCOURT, C.BEAUVAIS, A.ASTIER.

#### COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : Monsieur Bernard ROBIN  
Suppléant : K.P.M.G.

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport concernant l'activité et les résultats du premier semestre, clos le 30 juin 2007.

### SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2007

#### ACTIVITE ET RESULTAT

CROISSANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES AU 30 JUIN 2007 : + 19.93 %

	1er Trimestre	2ème Trimestre	Cumul du 1/01 au 30/06
<b>2007</b>			
Hôtel Regina Paris	1 978	2 761	4 739
Hôtel Majestic Paris	316	395	711
Hôtel Raphaël Paris	2 611	3 576	6 187
<b>TOTAL 2007</b>	<b>4 905</b>	<b>6 732</b>	<b>11 637</b>
<b>2006</b>			
Hôtel Regina Paris	1 649	2 246	3 895
Hôtel Majestic Paris	302	378	680
Hôtel Raphaël Paris	2 195	2 933	5 128
<b>TOTAL 2006</b>	<b>4 146</b>	<b>5 557</b>	<b>9 703</b>
<b>Variation en %</b>	<b>18,31%</b>	<b>21,14%</b>	<b>19,93%</b>

Le chiffre d'affaires de nos trois établissements s'élève à 11,6 millions d'euros au 30 juin 2007, soit une progression de 19,93 % par rapport au premier semestre 2006. Le développement de notre chiffre d'affaires sur le premier semestre de l'année 2007 profite de la conjoncture favorable de l'activité touristique avec une hausse de la fréquentation et une croissance soutenue des prix moyens. Le dynamisme de la demande hôtelière, notamment sur juin 2007, s'explique en partie cette année par la tenue du salon de l'aéronautique qui a lieu tous les deux ans.

Le Taux d'Occupation d'ensemble a progressé de 8,62 points pour s'établir à 70,82% au 30 juin 2007. Le prix moyen hors taxes, service compris, s'élève à 271,64 € contre 250,60 € l'an dernier à la même date, soit une progression de 8,40 %. Le RevPar (Revenu par chambre) s'établit à 192,36 € hors taxe, service compris. Il était de 155,86 € au 30 juin 2006, soit une augmentation de 23,42 %. Les investissements d'amélioration de nos prestations hôtelières avec notamment la réfection de plusieurs chambres et salles de bain et la création d'une grande suite à l'hôtel Raphael portent déjà leurs fruits.

Individuellement, ces éléments se présentent comme suit pour nos trois établissements :

<b>INDICATEURS DE GESTION</b>					
<b>ETABLISSEMENT</b>	<b>INDICATEURS</b>	<b>1er semestre 2007</b>	<b>1er semestre 2006</b>	<b>VARIATION</b>	<b>VAR %</b>
HOTEL REGINA PARIS	TO (en %)	72,54	64,53	8,01	
	PM (HT SC)	220,22	202,47	17,75	8,77%
	REVPAR	159,75	130,65	29,10	22,27%
HOTEL RAPHAEL PARIS	TO (en %)	71,55	59,35	12,20	
	PM (HT SC)	368,94	346,34	22,60	6,53%
	REVPAR	264,00	205,54	58,46	28,44%
HOTEL MAJESTIC PARIS	TO (en %)	61,80	61,03	0,77	
	PM (HT SC)	191,98	187,22	4,76	2,54%
	REVPAR	118,66	114,26	4,40	3,85%

## **LES FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2007**

### **PROJET EN COURS CONCERNANT L'IMMEUBLE SITUÉ 30-32 RUE LA PÉROUSE**

Les travaux concernant la restructuration en hôtel de l'immeuble situé 30-32 rue La Pérouse se poursuivent. Pour mémoire, la mise en service de cet hôtel de 27 chambres, mitoyen de l'hôtel Majestic Paris qui en compte 30, est prévue pour la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2008.

Les aménagements des nouveaux locaux 30-32 rue La Pérouse représenteront environ 12 millions d'euros selon les devis obtenus. Les nouvelles normes de sécurité mises à la charge des établissements accueillants du public vont également engendrer des travaux dans l'immeuble de l'actuel hôtel Majestic Paris. Ces derniers ont été chiffrés à un montant de 4 millions d'euros. Cet établissement devrait être fermé au public pour une période de 4 à 6 mois qui débiterait au 2<sup>ème</sup> trimestre 2008, avec un décalage de quelques mois par rapport à nos prévisions initiales.

La Direction, en accord avec le Conseil d'administration, est en phase de négociation et de signature d'un contrat spécifique pour l'installation et l'exploitation du 1<sup>ième</sup> sous-sol comprenant la piscine et les espaces dédiés au Spa. Les premières estimations des installations complémentaires et des matériels spécifiques à cette activité s'élèvent à environ 1 million d'euros.

En conséquence et au 30 juin 2007, le montant total des travaux relatifs à ce projet s'élèverait à 17 millions d'euros pour la réalisation de cet ensemble hôtelier « mixte » de 57 chambres, dont 27 exploitables en appartements avec kitchenettes et installation de l'espace de bien-être du 1<sup>ième</sup> sous-sol.

A notre connaissance, il n'est pas anticipé de retard dans l'exécution des travaux.

#### FINANCEMENT DU PROJET

Afin de financer partiellement ces travaux, le Conseil d'administration du 16 février 2007 a autorisé la mise en place d'un emprunt pour un montant total de 7 millions d'euros à appeler de février 2007 à août 2008 en fonction des besoins de trésorerie. Il est remboursable sur 7 ans à compter d'août 2008. La garantie de cet emprunt consiste en un nantissement sur le fond de commerce à créer 30-32 rue La Pérouse 75116 Paris. La société projette de financer le solde de ces travaux sur ses fonds propres.

Au 30 juin 2007, la société a appelé 2,4 millions d'euros sur cet emprunt.

Le coût de cet emprunt se présente comme suit :

- Jusqu'à la date limite de décaissement soit le 28 août 2008, pour chaque décaissement fractionné, le prêt portera intérêts à Euribor 1 mois plus 0,30%. Ce taux est plafonné à 4,40%.

- A compter de la date limite de décaissement, le prêt remboursable par amortissement constant jusqu'au 28 août 2015, portera intérêts calculés trimestriellement à 3,92% plus 0,30% si Euribor 3 mois est inférieur à 5% ou à Euribor 3 mois plus 0,30% au-delà.

L'étude de la sensibilité des frais financiers aux variations de taux d'intérêts sera réalisée pour le prochain rapport annuel. Nous souhaitons cependant rappeler que la société effectue, outre cet emprunt, des placements financiers à des taux similaires de marché.

#### LES TRAVAUX ENGAGES DANS NOS ETABLISSEMENTS

A l'hôtel Raphael Paris, la réalisation de la « suite d'état » du 5<sup>ième</sup> étage s'est achevée le 24 mai 2007. Cette suite a été créée afin de mieux répondre à la demande de notre clientèle haut de gamme.

Le total des investissements réalisés sur le premier semestre 2007 dans nos trois établissements (hors projet ci-dessus) représente 1,5 millions d'euros.

## REPARTITION DU CAPITAL

Il n'a pas été porté à notre connaissance de franchissement de seuil sur ce premier semestre 2007.

Les informations publiées dans le rapport annuel 2006 de la société, sont présentées ci-dessous pour mémoire :

Famille BAVEREZ :	57.64 %
Financière de l'Echiquier :	12.88 %
Quilvest et Associés Gestion d'Actifs :	5.81 % <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> Déclaration du 1<sup>er</sup> décembre 2006 - Franchissement de seuil le 24 novembre 2006

A la connaissance de la société aucune autre personne physique ou morale ne possède plus de 5 % des actions du capital ou des droits de vote.

La société ne détient pas ses propres actions.

## **OPERATIONS REALISEES PAR LES DIRIGEANTS SUR LES TITRES DE LA SOCIETE AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2007**

Aucune opération n'a été réalisée par les dirigeants sur les titres de la société au cours de ce semestre.

## **MANDATS DE NOS ADMINISTRATEURS**

### FIN DE MANDATS DE DEUX DE NOS ADMINISTRATEURS

Les mandats de Madame Véronique Beauvais-Valcke et de Monsieur Raymond Gondard sont arrivés à échéance avec l'assemblée générale du 21 juin 2007 qui a statué sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006.

Madame Véronique Valcke et Monsieur Raymond Gondard ont été remerciés pour leur implication dans les travaux du Conseil d'Administration et l'Assemblée générale leur a donné quitus pour leur gestion écoulée.

### RENOUVELLEMENT DU MANDAT D'UN ADMINISTRATEUR

L'Assemblée générale ordinaire du 21 juin 2007 a voté le renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Véronique Valcke pour une durée de 6 années qui prendra fin avec l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

## **MODIFICATIONS STATUTAIRES**

Toutes les modification statutaires, résultants en majeure partie de l'application du décret n° 2006-1566 du 11 décembre 2006, modifiant le décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales, ont été votées par l'Assemblée générale du 21 juin 2007 dans sa partie extraordinaire.

## **PERSPECTIVE D'AVENIR**

Pour l'exercice 2007, nous attendons un chiffre d'affaires en augmentation sensible par rapport à celui de l'année 2006 si la tendance actuelle se confirme sur le second semestre.

Notre résultat net devrait finalement s'établir à un niveau sensiblement équivalent à celui de l'année 2006.

La stabilité attendue de la rentabilité sur le second semestre 2007 pourrait néanmoins être affectée par les éléments suivants :

- la perte des revenus que nous percevions du Ministère des Affaires Etrangères à titre de loyer pour notre immeuble situé 30-32 rue La Pérouse, et dans lequel nous avons engagé des travaux afin d'en faire un hôtel. La mise en exploitation de cet immeuble n'est pas prévue avant fin 2008.
- la fermeture de l'actuel hôtel Majestic reportée à 2008 pour les travaux à réaliser de mise en conformité (en – cloisonnement des escaliers), n'aura pas d'impact sur l'année en cours. Cependant, les désagréments sonores occasionnés par les travaux réalisés dans l'immeuble mitoyen et sous l'hôtel existant provoquent une perte de la clientèle fidèle à l'hôtel.

La société poursuit ses actions initiées au titre des exercices précédents à savoir :

- maintenir et améliorer la qualité des services offerts,
- optimiser la rentabilité en intensifiant les contrôles sur les marges et les frais généraux et en rationalisant le fonctionnement et les coûts de structure.