



REGINA  
PARIS



MAJESTIC  
HOTEL-SPA  
PARIS



RAPHAEL  
PARIS

# LES HÔTELS BAVEREZ

---

Rapport annuel 2018

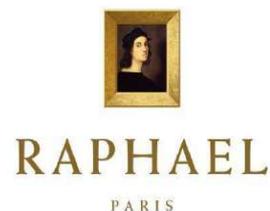


Assemblée Générale Ordinaire

13 juin 2019

[www.leshotelsbaverez-sa.com](http://www.leshotelsbaverez-sa.com)

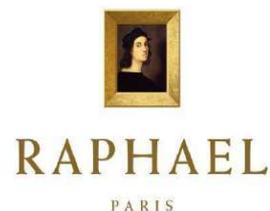




## SOMMAIRE

## Pages

♦ Lettre du Président	3
♦ Les Hôtels Baverez SA : Indicateurs clés 2018, 2017, 2016	4
♦ Evolution du cours de Bourse	5
♦ Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée générale ordinaire du 13 juin 2019	6
- Situation et activité de la société au cours de l'exercice	6
- Faits marquants de l'exercice	9
- Honoraires versés au commissaire aux comptes	11
- Evolution prévisible et perspectives d'avenir	12
- Gestion des risques	12
- Etat des délais de paiement	14
- Proposition d'affectation du résultat	18
- Actionnariat de la société	19
- Gouvernement d'entreprise	21
- Informations sur les mandataires sociaux	24
- Délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité	26
- Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la société au cours de l'exercice 2018	26
- Résultats et autres éléments caractéristiques de la société au cours des cinq derniers exercices	27
♦ Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2019	
- Ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire	28
- Texte des résolutions	29
♦ Comptes annuels 2018	32
♦ Rapports du Commissaire aux Comptes	54
♦ Responsables du rapport annuel, du contrôle des comptes et des documents accessibles au public	63



## LETTRE DU PRESIDENT

Madame, Monsieur, Chers Actionnaires,

Nous sommes heureux de vous présenter les résultats de l'exercice 2018.

Bénéficiant d'une conjoncture touristique internationale favorable à notre activité, le chiffre d'affaires global de la société a progressé de 11,25% pour s'établir à 32,1 M€ avec un taux d'occupation de 74,53%.

Le chiffre d'affaires de l'hôtel Regina s'est amélioré de 12,25%, celui de l'hôtel Raphael de 6,02%, une partie de ses appartements ayant été mis hors services pour les travaux de ravalement et de rénovation de la terrasse début 2018, et celui de l'hôtel Majestic de 19,63%.

Le résultat net s'élève à 3 182,4 K€ compte tenu du résultat exceptionnel de 938,3 K€ qui est principalement le fruit de procédures qui se sont dénouées au cours de l'exercice.

Ce résultat permet de dégager un dividende de 0,22 d'euros par action, qui sera soumis à votre approbation. Ce dividende est composé de 0,16 euros au regard d'une activité que l'on pourrait qualifier de normale, et de 0,06 euros en dividende exceptionnel au titre des revenus exceptionnels perçus par la société en 2018.

Ces chiffres auraient pu être meilleurs si les mouvements sociaux ne s'étaient déclarés avec violence mi-novembre, impactant notre activité et l'image de Paris notamment à l'étranger. Ces mouvements sont toujours en cours.

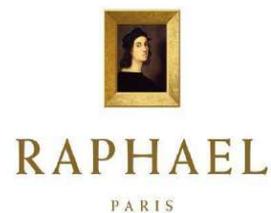
Nous entreprenons au Majestic des travaux pour la rénovation de ses espaces d'accueil, de restauration et de ses chambres. Des travaux préliminaires destinés à la restructuration de cinq appartements en chambres modulables sont en cours. L'hôtel Raphael poursuit quant à lui la rénovation de ses ascenseurs et a mis à l'étude un programme de travaux de réfections qui devraient s'étaler sur plusieurs années.

Nos directeurs restent optimistes, le retour des réservations est en cours, cependant les amortissements et les charges financières consécutives aux travaux déjà engagés et l'impact du mouvement des « gilets jaunes » devraient limiter les résultats de l'année 2019.

Chers actionnaires, encore merci de votre fidélité, et à vous tous qui faites preuve de professionnalisme et de gentillesse auprès de notre clientèle.

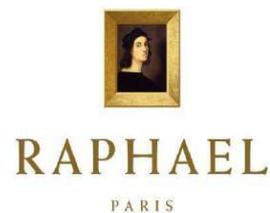
Françoise Baverez

*Président du Conseil d'administration*



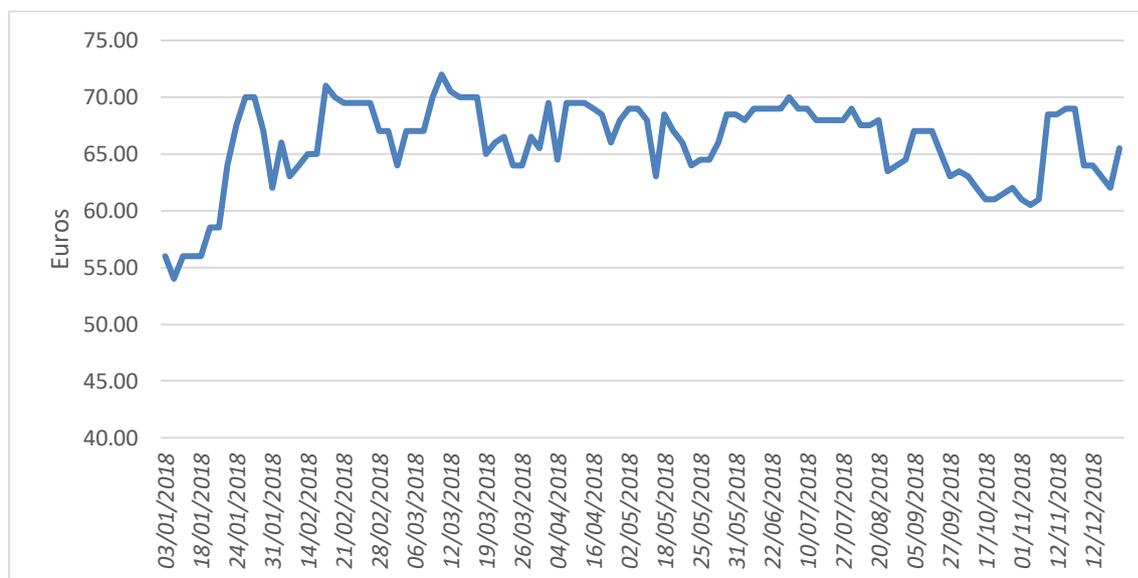
#### LES HOTELS BAVEREZ S.A. – Indicateurs clés

En m€	2018	2017	2016
Chiffre d'affaires	32.1	28.9	26.3
<i>dont : Hébergement</i>	<i>25.6</i>	<i>23.1</i>	<i>21.1</i>
<i>Restauration</i>	<i>6.5</i>	<i>5.8</i>	<i>5.2</i>
Excédent brut d'exploitation	5.9	4.8	3.5
Résultat d'exploitation	2.3	1.2	-0.2
Bénéfice net	3.2	1.6	-0.1
Taux d'occupation	74.53	71.81	67.18
Prix moyen par chambre	387.58	369.17	361.41
Rev Par	288.86	265.09	242.78
Effectifs	276	261	253

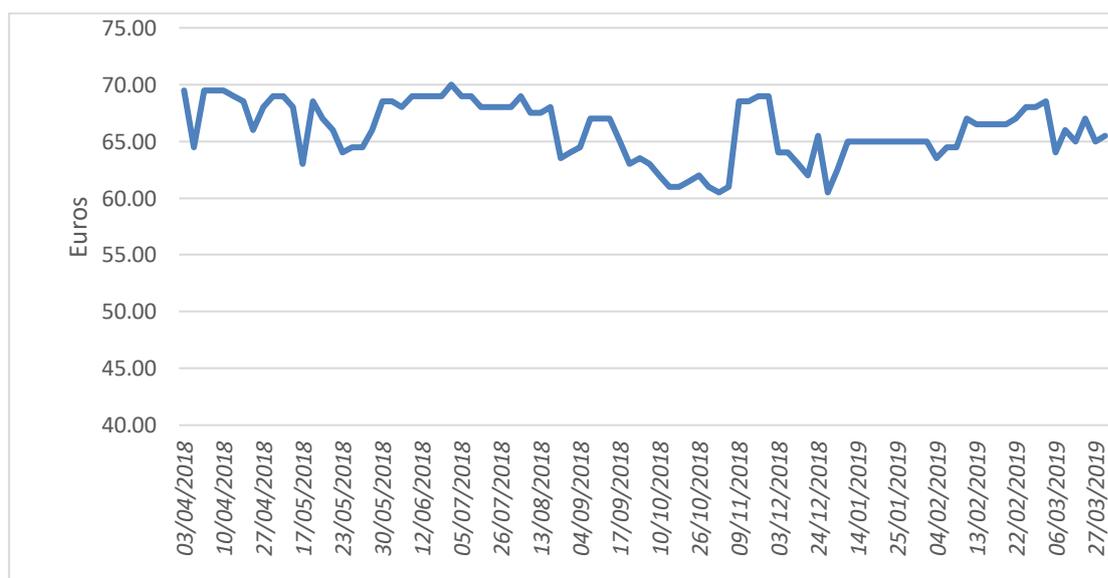


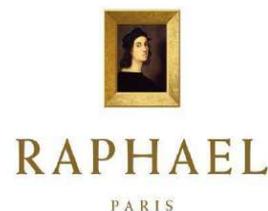
## EVOLUTION DU COURS DE BOURSE DE JANVIER A DECEMBRE 2018

(source Euronext Paris)



## EVOLUTION DU COURS DE BOURSE DU 1<sup>er</sup> AVRIL 2018 AU 31 MARS 2019





## **RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE** **ORDINAIRE DU 13 JUIN 2019**

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment de vous demander de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Les convocations à la présente Assemblée ont été régulièrement effectuées.

Les documents prévus par la réglementation en vigueur vous ont été adressés ou ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

Nous vous présentons notre rapport concernant l'activité et les résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

L'exercice 2018 se solde par un bénéfice de 3 182 419,69 € contre un profit de 1 560 210,86 € au 31 décembre 2017.

Ce profit s'entend après les crédits d'impôts de 439 971 € (CICE et crédit d'impôt apprentissage), et amortissements pour 3 598 178 € (dont 299 787 € en exceptionnel). Elle n'a pas permis de dégager une participation des salariés aux résultats de l'entreprise. La société verse néanmoins de l'intéressement selon l'accord d'entreprise et le montant à verser au titre de l'année 2018 s'élève à 298 000 € brut.

### **PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS**

Les comptes de la société Les Hôtels Baverez S.A. ont été établis conformément aux dispositions du Code de commerce et du nouveau plan comptable général (règlement ANC 2014-03).

Ils ne sont pas soumis aux normes comptables internationales IFRS puisqu'ils ne comportent pas de consolidation.

### **SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE**

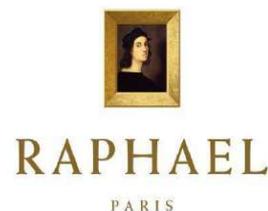
#### **ACTIVITE ET RESULTAT 2018**

La société Les Hôtels Baverez est propriétaire et exploitant de trois hôtels 5 étoiles avec restaurants, dont un avec Spa. Ces établissements sont situés au cœur de Paris :

- dans le 1<sup>e</sup> arrondissement pour l'hôtel Regina, en face du Louvre
- et dans le 16<sup>e</sup> arrondissement pour les hôtels Raphael et Majestic-Spa, à proximité de la place de l'Etoile et de l'Arc de Triomphe.

Le chiffre d'affaires de nos trois établissements s'élève à 32,1 millions d'euros au 31 décembre 2018, soit une augmentation de 11,25% par rapport à l'année précédente.

Le chiffre d'affaires de l'Hôtel Regina progresse de 12,25% sur l'année et de 11,46% sur le 4<sup>e</sup> trimestre 2018 comparé au 4<sup>e</sup> trimestre réalisé en 2017. Son prix moyen est en augmentation de 6,9 % sur l'année et son RevPar



gagne 27 euros soit 9,3% pour atteindre 319,35 euros. La restauration s'élève à 2,3 M€ soit une augmentation de 16,5% par rapport à l'an dernier. Cette performance est également accompagnée par l'ouverture en mai 2018 d'un espace de bien-être qui permet à nos clients de combiner leurs activités et des instants de détente.

L'Hôtel Majestic – Spa réalise une augmentation de 19,61% de chiffre d'affaires en cumulé au 31 décembre 2018. Sur le 4<sup>e</sup> trimestre 2018, la progression de son chiffre d'affaires est de 6,06%. Son prix moyen reste élevé à 370,59 euros sur l'année et son RevPar gagne 36 euros soit 14,5% et s'élève à 284,07 euros au 31 décembre 2018. Son taux d'occupation progresse de 10 points sur l'année.

Après avoir réalisé des travaux de ravalement ainsi que de nouveaux aménagements de la Terrasse qui ont provoqués une baisse d'activité au premier semestre de l'année, l'Hôtel Raphael rattrape ce retard et réalise une progression de 23,18% de son chiffre d'affaires sur ce 4<sup>e</sup> trimestre pour atterrir au cumul annuel à une augmentation de 6,03%. Le taux d'occupation est quasiment identique à celui de 2017 mais le prix moyen augmente de 6,3% sur l'année 2018. En conséquence, le RevPar gagne 13 euros sur l'année pour s'établir à 255,85 euros au 31 décembre 2018. La restauration, notamment soutenue par l'ouverture de la Terrasse sur le 3<sup>e</sup> trimestre réalise 3,4 M€ de chiffre d'affaires, soit 10,7% de plus que l'an dernier. Le réaménagement du Restaurant réalisé en décembre dans une ambiance plus conviviale et chaleureuse laisse entrevoir de belles possibilités d'évolutions.

	REGINA			RAPHAEL			MAJESTIC			LES HOTELS BAVEREZ		
	2018	2017	Var.	2018	2017	Var.	2018	2017	Var.	2018	2017	Var.
<b>TO</b>	81.98%	80.15%	<b>1.83</b>	64.41%	65.12%	<b>-0.71</b>	76.65%	66.53%	<b>10.12</b>	74.53%	71.81%	<b>2.72</b>
<b>PM</b>	389.56 €	364.43 €	<b>6.90%</b>	397.24 €	373.68 €	<b>6.30%</b>	370.59 €	373.04 €	<b>-0.66%</b>	387.58 €	369.17 €	<b>4.99%</b>
<b>RevPar</b>	319.35 €	292.08 €	<b>9.34%</b>	255.85 €	243.34 €	<b>5.14%</b>	284.07 €	248.20 €	<b>14.45%</b>	288.86 €	265.09 €	<b>8.97%</b>
<b>Chiffre d'affaires total en K€</b>	14 235	12 681	<b>12.25%</b>	11 567	10 910	<b>6.02%</b>	6 313	5 277	<b>19.63%</b>	32 115	28 868	<b>11.25%</b>

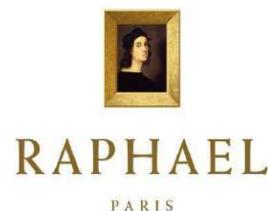
Le Taux d'Occupation d'ensemble sur chambres disponibles s'établit à 74,53% au 31 décembre 2018, il était de 71,81% au 31 décembre 2017. Le prix moyen hors taxes, s'élève à 387,58 euros pour 369,17 euros l'an dernier à la même date, soit une augmentation de 5%. Le RevPar global (Revenu par chambre) s'établit à 288,86 euros hors taxes. Il était de 265,09 euros au 31 décembre 2017.

Le résultat d'exploitation est un profit de 2 274 421 € contre un profit de 1 194 432 € en 2017.

Le résultat financier est une perte de 187 686 € contre une perte de 80 244 € au 31 décembre 2017.

Le résultat exceptionnel est un profit de 938 315 € contre une perte de 28 474 € l'an dernier. Il est constitué d'un montant de 1 233 741 euros de produits exceptionnel sur opération de gestion, correspondant à deux affaires gagnées dans l'exercice, et des valeurs nettes comptables des immobilisations mises au rebut pour 295 377 €.

Le résultat net 2018 est un bénéfice de 3 182 419,69 € contre un profit de 1 560 210,86 € au 31 décembre 2017.



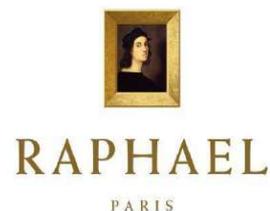
## LES CHIFFRES CLES

En €	Année 2018	Année 2017	Année 2016
Chiffre d'affaires	32 115 674	28 868 263	26 257 072
Résultat d'exploitation	2 274 421	1 194 432	-189 707
Résultat financier	-187 686	-80 245	-272 650
Résultat courant	2 086 735	1 114 187	-462 357
Résultat exceptionnel	938 315	-28 474	-72 788
Participation des salariés	0	0	0
Impôts sur les bénéfices	157 370	474 498	388 009
Résultat net	3 182 420	1 560 211	-147 136

## RESULTATS PAR ETABLISSEMENT

	REGINA		RAPHAEL		MAJESTIC		S.A.		Variation en %
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	
Taux d'Occupation - TO en %	81.98	80.15	64.41	65.12	76.65	66.35	74.53	71.81	2.72
Revenu par chambre - RevPar (TO x Prix moyen) en euros	319.35	292.08	255.85	243.34	284.07	248.20	288.86	265.09	8.97%
Total Chiffre d'affaires	14 235 326	12 681 495	11 567 326	10 909 611	6 313 022	5 277 157	32 115 674	28 868 263	11.25%
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	14 434 386	12 964 915	12 145 202	11 414 866	6 464 036	5 518 287	33 043 624	29 898 069	10.52%
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	12 097 172	11 091 305	11 923 583	11 115 970	6 748 448	6 496 362	30 769 203	28 703 638	7.20%
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	3 817 718	3 334 948	751 580	766 729	644 055	4 299	5 213 351	4 105 975	26.97%
RESULTAT D'EXPLOITATION	2 337 214	1 873 610	221 619	298 896	-284 412	-978 075	2 274 422	1 194 432	90.42%
RESULTAT FINANCIER	-197 103	-83 021	9 369	2 595	48	181	-187 686	-80 245	-133.89%
RESULTAT COURANT	2 140 112	1 790 589	230 988	301 491	-284 364	-977 894	2 086 736	1 114 186	-87.29%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-274 401	-2 250	438 425	-26 223	774 291	0	938 315	-28 474	3395.39%
RESULTAT AVANT IS & PARTICIP	1 865 711	1 788 339	669 412	275 268	489 928	-977 894	3 025 051	1 085 713	-178.62%
PARTICIPATION IS							0	0	
							157 370	474 498	-66.83%
<b>RESULTAT NET (en euros)</b>							<b>3 182 420</b>	<b>1 560 211</b>	<b>103.97%</b>

Les charges communes sont allouées entre les trois établissements en fonction de clés de répartition adaptées.



## LES FAITS MARQUANTS

L'hôtel Regina a su maintenir un niveau élevé d'activité avec des évènements dans la mode notamment, et a terminé un programme de refonte complet du sous-sol avec la création d'un salon destiné aux séminaires et banquets et d'un espace de bien-être qui comporte un sauna et un hammam, et également un espace de fitness que nos clients réclamaient et qui les accueille depuis fin juin 2018 durant leurs séjours dans l'hôtel.

Ces travaux ont nécessité la mise au rebut d'actifs immobilisés qui n'ont pas pu être conservés pour la refonte de cet espace dans le respect de toutes les normes techniques et de sécurité en vigueur.

L'hôtel Majestic-Spa a réouvert toutes les chambres à la vente avec la mise en service de la 52<sup>e</sup> clé fin février 2018. Il a profité de l'hiver 2017/2018 pour rénover son Spa afin de pouvoir toujours accueillir ses clients dans un meilleur confort et avec de nouvelles installations de fitness.

L'hôtel Raphael a réalisé le ravalement de sa façade avec reprise des pierres extérieures à l'identique des décorations existantes à sa création. Il a réaménagé complètement sa Terrasse pour une ouverture début mai 2018 dans un environnement totalement repensé. Le programme de rénovation des ascenseurs se poursuit et l'hôtel a rénové deux ascenseurs de service en début d'année qui ont été mis en service sur le premier semestre, et a entrepris la rénovation de l'ascenseur principal client sur le dernier trimestre de l'année. Il devrait être terminé en mai 2019.

La société a reçu au cours de l'exercice 2018 les sommes de :

- 460 K€ au titre d'un litige en cours depuis 2010 qui a trouvé une issue favorable en 2018 par la signature d'un protocole d'accord amiable,
- 774 K€ suite à l'arrêt de la Cour d'Appel du 13 mars 2018 relatif à un litige sur la restitution de locaux de l'hôtel Majestic avant les travaux de rénovations de 2007 à 2010.

Ces montants ont été portés en produits exceptionnels au cours de l'exercice 2018.

Mouvement des « Gilets Jaunes »

L'activité des hôtels, que ce soit en hébergement ou en restauration, a été impactée sur ce 4<sup>e</sup> trimestre 2018 par les évènements qui se sont déroulés tous les week-ends de la fin d'année dans la capitale.

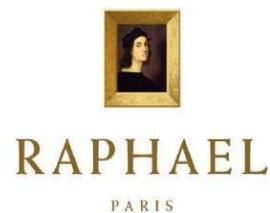
L'hôtel Raphael a subi des dégâts mineurs et les violences des manifestations nous ont conduit à fermer nos espaces de restauration notamment sur des samedis de décembre dans nos trois établissements. Ces évènements, relayés par la presse française ou étrangère, ont engendré de nombreuses annulations sur les réservations de fin d'année et un réel ralentissement des réservations sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

## EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Aucun événement susceptible d'avoir une influence significative sur les comptes clos au 31 décembre 2018 de la société, n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.

## LES LITIGES EN COURS ET PROVISIONS

Des provisions sont constituées lorsque, à la clôture de l'exercice, il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire, contractuel ou découler des pratiques de la société.



L'estimation du montant des provisions correspond à la sortie de ressources qu'il est probable que la société devra supporter pour remplir son obligation.

### **Provision pour Litiges**

La provision pour prud'hommes s'élève à 259 361 € au 31 décembre 2018. Elle s'élevait à 297 100 € en fin d'année 2017.

Une dotation complémentaire a été constituée sur l'exercice 2018 pour 86 400 € concernant un nouveau dossier ouvert durant l'exercice 2018 et trois dossiers qui ont connus des évolutions au cours de l'année. Une reprise de provision de 124 138 € a été effectuée concernant trois affaires qui se sont terminées sur l'exercice 2018 et un ajustement à la suite d'un jugement.

La société provisionne ces litiges après avis pris auprès de ses avocats, certaines demandes étant infondées.

### **Provision pour Grosses Réparations : Ravalement**

L'évaluation de la provision pour grosses réparations relative aux constructions a été effectuée sur la base d'estimations (devis) du coût de ravalement et prend en compte les caractéristiques et l'environnement géographique de chacun des établissements. En application du règlement CRC 2002-10, modifié par le CRC 2003-07, la société constitue une provision pour grosses réparations liée au ravalement des établissements sur la base du montant estimé des travaux.

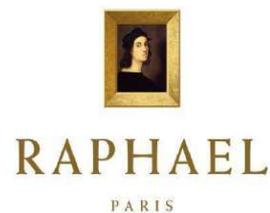
La société a décidé lors de son conseil d'administration de septembre 2015 de reconstituer une provision pour ravalement pour l'hôtel Regina à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015 afin de lui permettre de faire face à cette obligation - article L 132-1 du Code de la construction. La provision sera complètement dotée au 31 décembre 2035.

L'hôtel Raphael ayant engagé des travaux de ravalement en octobre 2017, la dotation de la provision a pris fin au 30 septembre 2017 et une reprise de provision a été effectuée pour partie au 31 décembre 2017 pour un montant de 256 K€ au regard de l'avancement des travaux à la clôture 2017, et pour le solde de 371 K€ au 30 juin 2018, les travaux s'étant achevés fin mai 2018. Le Conseil d'administration du 6 septembre 2018 a décidé de reconstituer une provision comme suit :

- De doter une provision pour ravalement pour l'hôtel Raphaël à compter du 1<sup>er</sup> Juin 2018 afin de permettre à la société de faire face à son obligation, de calculer cette provision sur la base du coût du dernier ravalement qui vient de s'achever soit pour une somme globale de 600.000€
- De doter cette provision sur 20 ans, soit 30.000 euros par an, en respectant donc le délai qui s'est écoulé entre les deux ravalements de cet établissement,

Concernant l'hôtel Majestic-Spa, la provision pour ravalement est dotée intégralement depuis l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Le total des provisions pour ravalement pour nos trois établissements au 31 décembre 2018 s'élève à 443 K€ contre 765 K€ au 31 décembre 2017. La dotation annuelle s'élève à 49 K€ et la reprise de provision à 371 K€ sur l'exercice.



### **Autres litiges**

La société a fait appel dans le litige qui l'oppose à un prestataire intervenant sur les travaux de rénovation de l'hôtel Regina, et pour lequel elle avait été condamnée au versement d'une provision de 220 000 € hors taxes par Ordonnance en référé du 13 janvier 2014.

La Cour d'appel dans son arrêt du 20 janvier 2015 confirmait la désignation d'un expert et la provision prononcée en référé. En revanche, elle faisait droit à la demande subsidiaire de notre société visant à ce que cette provision se voit ramenée à 191.436 € HT, soit une différence de 28.564 € HT avec la somme payée. L'expertise est toujours en cours. Il convient de préciser que cette somme a été mise à la charge du Maître d'œuvre conformément à son contrat. Il en sera de même pour toute somme complémentaire que la société serait amenée à déboursier pour ce litige.

### **HONORAIRES VERSES AU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Cette information est présentée dans l'annexe aux comptes annuels 2018.

Aucune autre prestation ou mission connexe n'a été effectuée par le commissaire aux comptes au cours de l'exercice 2018.

### **CREDIT D'IMPOT COMPETITIVITE ET EMPLOI**

Le crédit d'impôt compétitivité et emploi (CICE) correspondant aux rémunérations éligibles de l'année civile 2014 et constaté dans les comptes au 31 décembre 2014 s'élève à 417 666 €. Il a été comptabilisé au crédit du compte 699 – Crédit d'impôt. Il a fait l'objet d'un remboursement par l'administration en 2018.

Le CICE correspondant aux rémunérations éligibles de l'année civile 2015 et constaté dans les comptes au 31 décembre 2015 s'élève à 411 349 €.

Le CICE correspondant aux rémunérations éligibles de l'année civile 2016 et constaté dans les comptes au 31 décembre 2016 s'élève à 390 192 €.

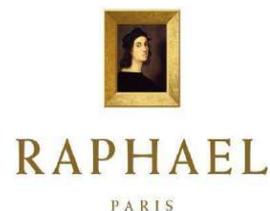
Le CICE correspondant aux rémunérations éligibles de l'année civile 2017 et constaté dans les comptes au 31 décembre 2017 s'élève à 472 231 €. Il a été complété d'un montant de 2 180 € en mars 2018 au titre des rémunérations 2017 de sorte que le total du CICE 2017 s'élève à 474 411 €.

Ces crédits d'impôts n'ont pas pu être imputés du fait des déficits fiscaux des exercices 2014, 2015 et 2016.

Au 31 décembre 2018, le montant du CICE constaté dans les comptes selon les mêmes modalités s'élève à 431 628 €.

Le total des CICE restant en compte au 31 décembre 2018 s'élève donc à 1 707 580 €. Une demande de remboursement du CICE 2015 pour 411 349 €, déduction faite de l'Impôt sur les Sociétés 2018 à payer, sera adressée à l'administration en mai 2019.

A noter que pour 2019, il n'y aura plus de CICE, celui-ci se transforme en allègement de charges sociales sur les rémunérations 2019.



## EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

L'activité de l'année a été soutenue par une clientèle touristique qui a franchi un nouveau record en 2018.

Dans l'hôtellerie, avec 35,0 millions d'arrivées au cours de l'année 2018 dans la capitale, la fréquentation est en hausse de 3,6% par rapport à 2017 en raison de la hausse des clientèles internationales principalement.

Les taux d'occupation et les prix trouvent des niveaux d'avant les attentats de 2015-2016.

Les hôtels ont profité de cette embellie pour réaliser quelques travaux mais également pour améliorer encore la qualité de service et la bonne gestion des établissements.

Les perspectives sont en demi-teintes selon les professionnels du secteur.

Nous restons optimistes quant à la nouvelle année 2019, même si les mouvements sociaux ne semblent pas se calmer sur ce début d'année.

La qualité de nos établissements et la fidélité de nos clients, notre meilleure réactivité sur les repositionnements à opérer comme la rationalisation et la bonne gestion des dépenses nous permettent néanmoins d'aborder cette nouvelle année assez sereinement.

Nous restons cependant vigilants sur les évolutions des indicateurs de performance car notre activité est toujours très sensible à la conjoncture.

## GESTION DES RISQUES

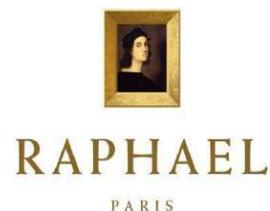
### FACTEURS DE RISQUES

La société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats.

Les principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée sont les risques liés :

- aux menaces terroristes et à l'état d'urgence,
- au contexte économique avec notamment la parité des monnaies, et donc la possibilité pour les touristes étrangers de voyager en Europe,
- au contexte politique,
- à la concurrence et notamment les risques rencontrés avec les agences en ligne et les nouveaux concurrents ayant développé de nouveaux business modèles comme les locations d'appartement meublés,
- et le risque de liquidité.

La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.



## RISQUES LIÉS À L'ACTIVITE ET À L'ENVIRONNEMENT

Par sa nature, l'activité de la société comporte peu de risque pour l'environnement. Il s'agit pour l'essentiel de risques d'incendie, de rupture de canalisation d'eau ou de gaz. Concernant notre activité de restauration, le principal risque consiste en la pollution des eaux liées aux évacuations d'eaux grasses.

Des moyens de prévention et de lutte ont été mis en place dans chaque établissement afin de minimiser ces risques.

## ASSURANCES – COUVERTURE DES RISQUES

La majeure partie des risques encourus par la société est couverte par la souscription d'assurances portant notamment sur :

- les dommages aux biens pour ce qui concerne les risques d'incendie, de dégâts des eaux, vol, vandalisme, bris de glace ou de machine,
- la protection financière pour ce qui concerne les risques de perte d'exploitation, de perte de la valeur vénale du fonds de commerce en cas de sinistre,
- les responsabilités pour ce qui concerne les risques de mise en cause de notre responsabilité civile professionnelle,

En matière de dommages et pertes d'exploitation, la couverture maximale est de 50 M€ par sinistre, ce qui permettrait de couvrir les pertes et indemnités consécutives à un sinistre qui frapperait l'un de nos établissements.

## RISQUES FINANCIERS

### *RISQUES DE TAUX D'INTERETS ET DE CHANGE*

#### *Risque de change :*

Les volumes traités en devises ne justifient pas la mise en place de couvertures de change. Les devises concernées sont essentiellement le Dollar US et le Yen.

Au cours de l'exercice 2018, le montant total des opérations en devises s'est élevé à 176 K€.

#### *Risque de taux d'intérêts :*

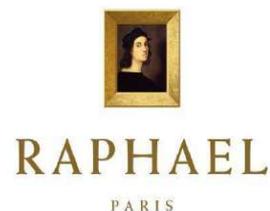
Les emprunts en cours de la société étant à taux fixe il n'y a pas de risque de taux.

### *RISQUES SUR LES ACTIONS DETENUES EN PORTEFEUILLE*

La société ne détient plus de portefeuille d'actions ou obligations, de sorte que ce risque est éteint.

## **PRISE DE PARTICIPATIONS SIGNIFICATIVES**

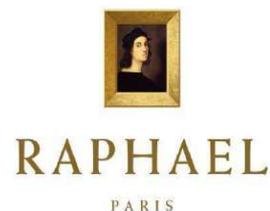
Notre société ne détient aucune participation.



## ETAT DES DELAIS DE PAIEMENT (SELON ARTICLE D.441 I.-1° FOURNISSEURS)

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 créances à l'égard des clients et des dettes à l'égard des fournisseurs, par date d'échéance.

	Article D.441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>A - TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>						
Nombres de factures concernées						110
Montant total des factures concernées (TTC)		151 109.55				151 109.55
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (en TTC)	0.00%	0.82%	0.00%	0.00%	0.00%	0.82%
Pourcentage du montant total du chiffre d'affaires de l'exercice (en TTC)						
<b>B - FACTURES EXCLUES DU -A- RELATIVES A DES DETTES ET CREANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISEES</b>						
Nombres de factures exclues						247
Montant total des factures exclues (TTC)						389 840.86
<b>C - DELAI DE PAIEMENT DE REFERENCE UTILISES</b>						
Délai de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels pour les fournisseurs avec contrats, Délais légaux pour tous les fournisseurs dont les délais sont réglementés (notamment denrées périssables)					



## ETAT DES DELAIS DE PAIEMENT (SELON ARTICLE D.441 I.-2° CLIENTS)

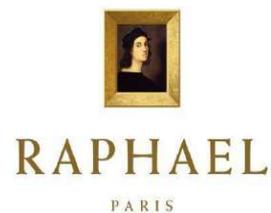
	Article D.441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>A - TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>						
Nombres de factures concernées						335
Montant total des factures concernées (TTC)	3 988.00	85 230.14	156 171.96	32 143.60	150 106.13	423 651.83
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (en TTC)						
Pourcentage du montant total du chiffre d'affaires de l'exercice (en TTC)		0.24%	0.44%	0.09%	0.42%	1.19%
<b>B - FACTURES EXCLUES DU -A- RELATIVES A DES DETTES ET CREANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISEES</b>						
Nombres de factures exclues	79					
Montant total des factures exclues (TTC)	245 402.59					
<b>C - DELAI DE PAIEMENT DE REFERENCE UTILISES</b>						
Délai de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels pour les Clients avec contrats, Délais légaux pour tous les autres clients donc à réception de facture					

## PRESENTATION DE LA DEMARCHE DE CONFORMITE

Compte tenu de la relation de confiance qu'il existe entre Les Hôtels Baverez, ses clients et ses partenaires, il a été décidé d'inscrire Les Hôtels Baverez dans une démarche de protection des données renforcée.

En effet, Les Hôtels Baverez sont amenés à collecter et à traiter des données à caractère personnel et doivent dès lors se conformer au RGPD (Règlement européen relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données du 27 avril 2016).

Afin de les accompagner dans cette démarche, Les Hôtels Baverez ont fait appel au cabinet Alain Bensoussan Selas spécialisé dans le domaine des nouvelles technologies et pionnier dans le droit de la protection des données.



**PRESENTATION DES BIENS DONT LA SOCIETE EST PROPRIETAIRE AU 31/12/2018**

- Les hôtels

HOTEL REGINA 5\*  
2, Place des Pyramides  
75001 PARIS  
(99 chambres et suites)

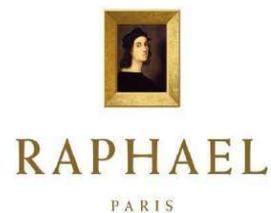
HOTEL RAPHAEL 5\*  
17, Avenue Kléber  
75116 PARIS  
(83 chambres et suites)

HOTEL MAJESTIC-Spa 5\*  
30, rue la Pérouse  
75116 PARIS  
(52 chambres et appartements)



LE MAJCLUB (spa)





- La restauration

Le Bar Anglais

Le Boudoir

La Terrasse Cour Jardin

RAPHAEL Le Bar Anglais

RAPHAEL Le Restaurant

RAPHAEL La Terrasse

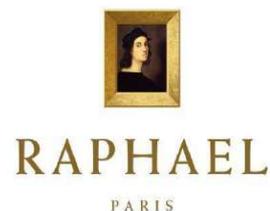
Le bar - Le Premium

Le restaurant – Le Magnum



Et les salons,





## DIVERS

La société possède deux appartements situés au 2<sup>ième</sup> et 3<sup>ième</sup> étage du 15, Avenue Kléber 75116 PARIS, mitoyens de l'hôtel RAPHAEL.

## INVENTAIRE DES VALEURS MOBILIERES

La société ne détient plus aucune valeur mobilière au 31 décembre 2018.

## PROPOSITION D'AFFECTION DU RESULTAT

(Article 20 des statuts)

### 1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 se soldant par un bénéfice de 3 182 419,69 euros.

### 2. L'affectation du résultat

- L'affectation du résultat de notre société que nous vous proposons est conforme à la loi et à nos statuts.
- Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice qui s'élève à 3 182 419,69 euros de la façon suivante :

#### *Origine*

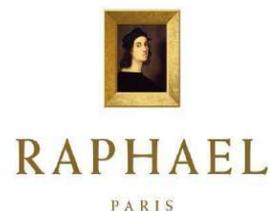
- Bénéfice de l'exercice 3 182 419,69 €

#### *Affectation*

- Autres réserves 2 660 476,73 €  
- Dividendes 521 942,96 €

### 3. Le dividende

- Le dividende revenant à chaque action serait de 0,22 euros. Il serait composé de 0,16 euros au regard d'une activité ordinaire et en ligne avec les résultats et le dividende versé au titre de 2017, et de 0,06 euros en dividende exceptionnel, au titre des revenus exceptionnels perçus par la société en 2018. Il est rappelé que pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, ce dividende est assujéti à l'imposition forfaitaire unique au taux global de 30%, sauf si elles optent à l'imposition de ces revenus au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Dans ce dernier cas, l'intégralité du montant ainsi distribué sera éligible à la réfaction de 40% résultant des dispositions de l'article 158 3-2° du Code général des impôts.
- Le détachement du coupon interviendrait le 25 juin 2019 et le paiement des dividendes serait effectué le 27 juin 2019.



#### 4. Les distributions antérieures de dividendes (CGI 243 bis)

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, le tableau ci-après fait état du montant des dividendes et autres revenus distribués au titre des trois précédents exercices, ainsi que de leur éventuelle éligibilité à la réfaction de 40% résultant des dispositions de l'article 158 3-2° du Code général des impôts, bénéficiant le cas échéant aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France.

AU TITRE DE L'EXERCICE	REVENUS ÉLIGIBLES À LA RÉFACTION		REVENUS NON ÉLIGIBLES À LA RÉFACTION	Pour
	DIVIDENDES	AUTRES REVENUS DISTRIBUÉS		
2015	189 797,44 € Soit 0,08 € par action			
2016	-	-	-	
2017	379 594,88 € Soit 0.16 € par action		-	

mémoire, le nombre d'actions composant le capital est de 2 372 468. Il n'y a pas d'actions autodétenues.

#### 5. Les charges non déductibles fiscalement (CGI 39-4)

Nous vous informons que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ne font apparaître aucune dépense ou charge visée par l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

## LE CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

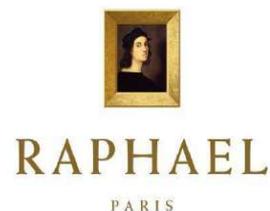
### 1. L'actionnariat de la société (L. 233-13)

Nous vous signalons l'identité des personnes détenant directement ou indirectement au 31 décembre 2018, plus de 5 %, de 10%, de 15%, de 20%, de 25%, de 33,33 %, de 50%, de 66,66 %, de 90% ou de 95% du capital social ou des droits de vote aux Assemblées Générales :

	% du capital	% des droits de vote
Famille BAVEREZ :	58.53 %	71.29 %
Quilvest et Associés Gestion d'Actifs :	5.81 % <sup>(1)</sup>	3.62 %
Franklin Finance	17.07 % <sup>(2)</sup>	10.63 %

<sup>(1)</sup> Déclaration du 1<sup>er</sup> décembre 2006 - Franchissement de seuil le 24 novembre 2006 (avis AMF n°206C2182)

<sup>(2)</sup> La société Franklin Finance a déclaré au 18 novembre 2016 un franchissement de seuil de 15% et détenir 17,07 % du capital et 10,60 % des droits de vote.



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.

Rappelons que l'article 13 des statuts de la société prévoit un droit de vote double : disposeront de deux voix par action lors des Assemblées générales, sans limitation, les propriétaires d'actions nominatives entièrement libérées, qui auront été inscrites à leur nom pendant quatre ans au moins.

La société ne détient pas ses propres actions.

#### STOCKS OPTIONS & ACTIONS GRATUITES

La société n'a consenti aucune option de souscription ou d'achat d'actions, ni attribué aucune action gratuite dans les conditions prévues par l'article L.225-197-1 du Code de commerce.

## **2. Renouvellement de l'autorisation concernant la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (L. 225-209)**

Nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une période de dix-huit mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 14 juin 2018 dans sa quatrième résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourraient être effectuées en vue :

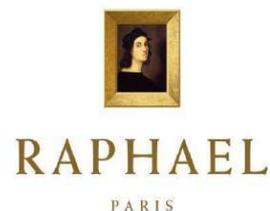
- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action LES HÔTELS BAVEREZ par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation en vigueur,
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale des actionnaires du 14 juin 2018 dans sa cinquième résolution à caractère extraordinaire.

Ces opérations pourraient notamment être effectuées en période d'offre publique dans le respect de la réglementation en vigueur.

La société n'entendrait pas utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés.

Nous vous proposons de fixer le prix maximum d'achat à 90 euros par action et en conséquence le montant maximal de l'opération à 21 352 140 euros.

Le conseil d'administration disposerait donc des pouvoirs nécessaires pour faire le nécessaire en pareille matière.



## GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

### COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

La Société est dirigée par un conseil d'administration qui est composé, conformément à l'article 14 des statuts, de trois à dix-huit membres.

Le conseil d'administration de la Société a opté pour la dissociation des fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur général.

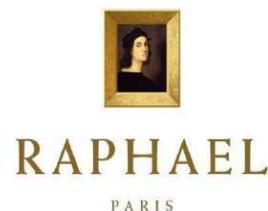
Au 31 décembre 2018, le Conseil d'administration était composé de six membres, à savoir :

<i>Nom</i>	<i>Fonctions</i>	<i>Date de nomination / de dernier renouvellement</i>	<i>Date d'échéance du mandat</i>
Françoise BAVEREZ	Administrateur et Présidente du Conseil d'administration	AG du 9 juin 2016	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021
Véronique BEAUVAIS-VALCKE	Administrateur Directrice Générale	AG du 14 juin 2013	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018
David BAVEREZ	Administrateur	AG du 15 juin 2017	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020
Christian BEAUVAIS	Administrateur	AG du 9 juin 2016	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021
Pierre D'HARCOURT	Administrateur	AG du 15 juin 2015	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020
Yves Lascombes de LAROUSSILHE	Administrateur	AG du 16 juin 2014	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019

L'adresse professionnelle des administrateurs est celle de la Société.

La durée des mandats des administrateurs est de six ans.

La liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des administrateurs durant l'exercice est indiquée ci-dessous.



## ORGANISATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### **Mission du Président du conseil d'administration**

Le Président du conseil d'administration organise et dirige les travaux de celui-ci dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

### **Comités spécialisés**

Le Conseil d'administration de la Société ne comporte pas de comités spécialisés (notamment comité d'audit et comité des nominations et rémunérations). Compte tenu de leur forte implication opérationnelle et de leur excellente connaissance du secteur d'activité dans lequel opère la Société, les administrateurs considèrent que le mode d'organisation actuel du Conseil est le plus efficace et ils assurent le rôle de ces comités.

### **Limite d'âge**

En vertu de l'article 14 des statuts de la Société, aucune personne physique, ayant dépassé l'âge de quatre-vingt ans ne peut être nommée administrateur si sa nomination a pour effet de porter à plus de la moitié des membres du conseil le nombre d'administrateurs ayant dépassé cet âge.

Si, du fait qu'un administrateur en fonction vient de dépasser l'âge de quatre-vingt ans, la proportion de moitié ci-dessus visée est dépassée, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine assemblée générale ordinaire.

### **Actions des administrateurs**

Chaque administrateur doit être propriétaire de 20 actions.  
Ces actions sont nominatives, inaliénables et doivent être entièrement libérées.

### **Réunions du Conseil d'administration**

Conformément à l'article 14 des statuts, le Conseil d'Administration se réunit sur la convocation du Président aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, et au moins une fois par trimestre.

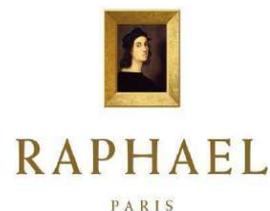
Les convocations aux réunions du Conseil sont effectuées en conformité avec les obligations légales mais en concertation avec chacun des administrateurs afin d'obtenir le maximum de présence de chacun des membres.

L'ordre du jour est fixé par le Président suivant l'actualité de l'entreprise.

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil d'administration de la Société s'est réuni quatre fois, principalement sur les ordres du jour suivants :

- Marche des affaires
- Arrêté des comptes de l'exercice annuel et des comptes semestriels
- Etude des projets de résolution à présenter à l'Assemblée Générale Travaux en cours et à réaliser dans les établissements de la société
- Points divers

Au cours de l'année 2018, une seule absence est notée à ces quatre conseils.

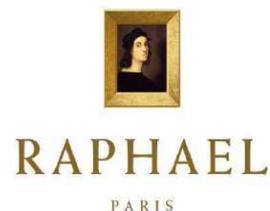


### **Règlement intérieur du Conseil**

Le Conseil d'administration s'est doté d'un règlement intérieur en juin 2010. Ce dernier est régulièrement mis à jour et sa dernière version adoptée par le conseil date de décembre 2016.

Ce règlement intérieur complète les règles légales, réglementaires et statutaires afin de préciser les modalités de fonctionnement du Conseil d'Administration de la société, ainsi que certaines règles relatives à la répartition des tâches et responsabilités entre le Directeur général de la société et le Président du conseil. Il rappelle également aux administrateurs leurs différents devoirs.

Un code de déontologie boursière a été adopté par le Conseil d'administration le 27 mars 2019. Ce code a pour objet, d'une part, d'informer les mandataires et salariés (initiés ou non) de la société sur les dispositions législatives et réglementaires applicables en la matière et d'autre part, de mettre en place des mesures préventives complémentaires en vue de prévenir les opérations d'initiés.



## INFORMATIONS SUR LES MANDATAIRES SOCIAUX

### 1. Liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux

Conformément aux dispositions de l'Article L225-102-1 alinéa 3, nous vous rendons compte ci-après de la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice.

#### LISTE DES ADMINISTRATEURS LES HOTELS BAVEREZ

---

Madame Françoise BAVEREZ  
Président du Conseil d'administration

Madame Véronique VALCKE  
Directeur Général

Monsieur Christian BEAUBAIS

Monsieur David BAVEREZ

#### AUTRES FONCTIONS EXERCEES

---

Gérant de la SC REJESEL

Administrateur de MEDEF PARIS

Administrateur de :  
Deepsky Corporation Limited, Hong-Kong  
Active Global Health Sciences Education Group Pte Limited,  
Singapour  
Alpima Limited, Londres  
Tanexo (HK) Limited, Hong-Kong  
Dadinvestment (HK) Limited, Hong-Kong

Monsieur Pierre d'HARCOURT

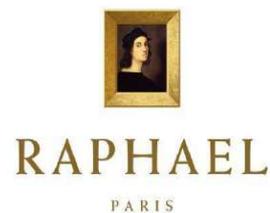
Vice - Président du Conseil de surveillance Pyrénées Presse  
Président du Conseil de surveillance SA INTERNETO  
Gérant de la SARL PHARCOURT  
Membre du Conseil de surveillance de Groupe Sud-Ouest

Monsieur Yves de LAROUSSILHE

### 2. Renouvellement de mandat d'administrateur de Mme Véronique VALCKE

Le mandat d'administrateur de Madame Véronique Valcke arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée.

Nous vous proposons de procéder à son renouvellement pour une nouvelle période de six années qui expirera en 2025, au terme de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.



## **LE COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Le mandat de notre Commissaire aux comptes, nommé par l'Assemblée générale du 15 juin 2017, KPMG S.A., n'arrive pas à expiration avec la présente Assemblée.

Rappelons que depuis la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 dite loi Sapin II, la désignation d'un ou de plusieurs commissaires aux comptes suppléants n'est requise que si le commissaire aux comptes titulaire désigné est une personne physique ou une société unipersonnelle (c. com. art. L. 823-1, al. 2 modifié). Cette disposition est entrée en vigueur depuis le 11 décembre 2016.

En conséquence, nous n'avons plus de commissaire aux comptes suppléants dans notre cas.

## **LES SALARIES**

### **La quotité de capital détenu à la clôture de l'exercice (L. 225-102)**

A la clôture de l'exercice la participation des salariés telle que définie à l'article L. 225-102 du code de commerce représentait 0 % du capital social de la société.

### **Intéressement**

Selon l'accord en place, l'activité de l'année 2018 permet de dégager un intéressement au profit des salariés de l'entreprise pour un montant brut de 298 000 euros auxquels s'ajoutent les charges sociales pour 59 600 euros.

## **LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

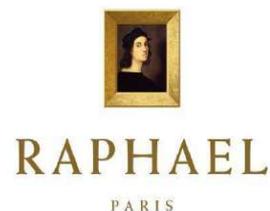
Aucune convention réglementée n'a été conclue au cours de l'exercice 2018.

Nous vous demandons en conséquence de prendre acte de l'absence de convention nouvelle de la nature de celles visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.

## **CONCLUSION**

Votre Conseil vous invite à approuver par votre vote, le texte des résolutions qu'il vous propose.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**



**ANNEXE 1 : TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS DE VALIDITE**

Type	Date d'autorisation	Montant maximum	Durée	Utilisation au cours des exercices précédents	Montant résiduel au 31 décembre 2018
Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes	14/06/2018	5 000 000 €	26 mois	Néant	5 000 000 €
Augmentation de capital par émission d'actions réservées aux adhérents d'un PEE (en application des articles L.3332-18 et s. du Code du travail)	14/06/2018	0.5 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'Administration de réalisation de cette augmentation (montant indépendant de tout autre plafond prévu en matière de délégation d'augmentation de capital)	26 mois	Néant	0.5 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'Administration de réalisation de cette augmentation.

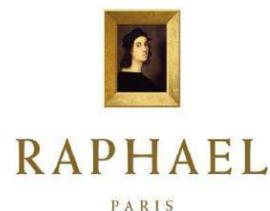
**ANNEXE 2 : TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL PROPOSEES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 13 JUIN 2019**

Il n'y a aucune délégation proposée à l'approbation de l'assemblée générale du 13 juin 2019.

**ANNEXE 3 : TABLEAU DE SYNTHESE DES OPERATIONS SUR TITRES DES MANDATAIRES SOCIAUX, DES HAUTS RESPONSABLES ET DE LEURS PROCHES REALISEES AU COURS DU DERNIER EXERCICE**

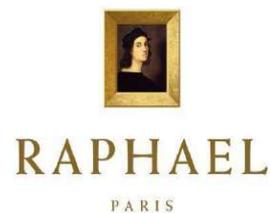
(Articles L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et 223-26 du RG de l'AMF)

Au cours de l'année 2018, aucune opération sur les titres de la société n'a été déclarée par les mandataires sociaux, les hauts responsables ou leurs proches.



## RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

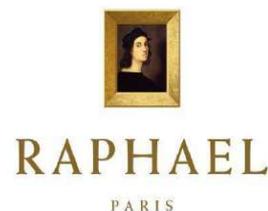
En Euros	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	10 127 050	10 127 050	10 127 050	10 127 050	10 127 050
Nombre d'actions ordinaires	2 372 468	2 372 468	2 372 468	2 372 468	2 372 468
<b>Opérations et résultat</b>					
Chiffre d'affaires (H.T.)	24 488 184	26 458 833	26 257 073	28 868 263	32 115 674
Résultat av. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	1 038 233	808 235	2 582 214	3 944 184	5 963 982
Impôts sur les bénéfices	-552 368	-287 850	-388 009	-474 498	-157 370
Participation des salariés	0	0	0	0	0
Résultat ap. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	-1 401 924	-1 670 992	-147 136	1 560 211	3 182 420
Résultat distribué					
<b>Résultat par action</b>					
Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amortissements et provisions	0.67	0.46	1.25	1.86	2.58
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	-0.59	-0.70	-0.06	0.66	1.34
Dividende attribué		0.08		0.16	
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés	278	262	253	261	276
Montant de la masse salariale	9 220 737	8 964 042	8 771 465	9 127 383	9 831 697
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécu. Soc. œuvres sociales)	3 450 611	3 410 493	3 477 986	3 614 281	3 949 952



## ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 13 JUIN 2019

### ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018,
- Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende,
- Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés - constat de l'absence de convention nouvelle,
- Renouvellement de Madame Véronique Valcke en qualité d'administrateur,
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond,
- Pouvoirs pour les formalités.



## TEXTE DES RESOLUTIONS

### Première résolution - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration, et du Commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2018, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 3 182 419,69 euros.

**Adoptée : 3 074 645 voix pour – 0 voix contre**

### Deuxième résolution - Affectation du résultat de l'exercice

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018 de la façon suivante :

#### *Origine*

- Bénéfice de l'exercice 3 182 419,69 €

#### *Affectation*

- Autres réserves 2 660 476,73 €  
- Dividendes 521 942,96 €

L'Assemblée générale constate que le dividende global brut revenant à chaque action est fixé à 0,22 euros. Il est rappelé que pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, ce dividende est assujéti à l'imposition forfaitaire unique au taux global de 30%, sauf si elles optent à l'imposition de ces revenus au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Dans ce dernier cas, l'intégralité du montant ainsi distribué sera éligible à la réduction de 40% résultant des dispositions de l'article 158 3-2° du Code général des impôts.

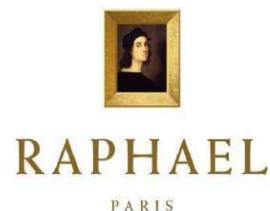
Le détachement du coupon interviendra le 25 juin 2019

Le paiement des dividendes sera effectué le 27 juin 2019.

Il est précisé qu'au cas où, lors de la date de détachement du coupon, la société détiendrait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés à raison de ces actions seraient affectées au report à nouveau.

**Adoptée : 3 074 645 voix pour – 0 voix contre**

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, le tableau ci-après fait état du montant des dividendes et autres revenus distribués au titre des trois précédents exercices, ainsi que de leur éventuelle éligibilité à la réduction de 40% résultant des dispositions de l'article 158 3-2° du Code général des impôts, bénéficiant le cas échéant aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France.



AU TITRE DE L'EXERCICE	REVENUS ÉLIGIBLES À LA RÉFACTION		REVENUS NON ÉLIGIBLES À LA RÉFACTION
	DIVIDENDES	AUTRES REVENUS DISTRIBUÉS	
2015	189 797,44 € Soit 0,08 € par action	-	-
2016	-	-	-
2017	379 594,88 € Soit 0.16 € par action	-	-

Pour mémoire, le nombre d'actions composant le capital est de 2 372 468. Il n'y a pas d'actions autodétenues.

### Troisième résolution - Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés – Constat de l'absence de convention nouvelle

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes mentionnant l'absence de convention nouvelle de la nature de celles visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.

**Adoptée : 3 074 645 voix pour – 0 voix contre**

### Quatrième résolution – Renouvellement de Madame Véronique Valcke en qualité d'administrateur

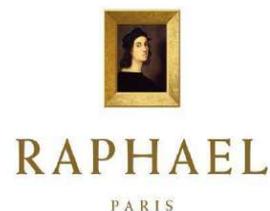
L'Assemblée Générale décide de renouveler Madame Véronique Valcke en qualité d'administrateur, pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

**Adoptée : 3 073 145 voix pour – 1 500 voix contre**

### Cinquième résolution - Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise ce dernier, pour une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 10% du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 14 juin 2018 dans sa quatrième résolution à caractère ordinaire.



Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action HOTELS BAVEREZ par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation en vigueur,
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale des actionnaires du 14 juin 2018 dans sa cinquième résolution.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera.

Ces opérations pourront être effectuées en période d'offre publique dans le respect de la réglementation en vigueur.

La société n'entend pas utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés.

Le prix maximum d'achat est fixé à 90 euros par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 21 352 140 euros.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

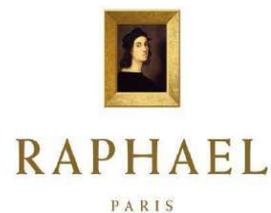
**Adoptée : 3 074 645 voix pour – 0 voix contre**

#### **Sixième résolution - Pouvoirs pour les formalités**

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

**Adoptée : 3 074 645 voix pour – 0 voix contre**

-----

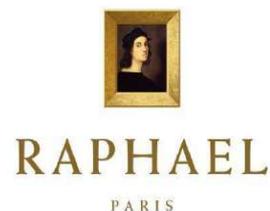


# LES HÔTELS BAVEREZ

---

## Comptes annuels Exercice 2018

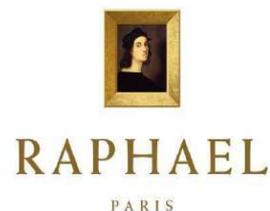
Société anonyme au capital de 10 127 050 €  
Siège social : 2, place des Pyramides, 75001 Paris.  
572 158 558 R.C.S. Paris  
[www.leshotelsbaverez-sa.com](http://www.leshotelsbaverez-sa.com)



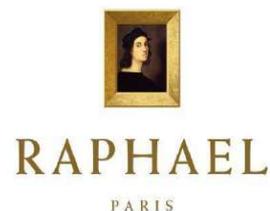
## COMPTES ANNUELS 2018

### I. — Bilan.

Actif	31/12/2018		31/12/2017	
	Brut	Amortissement provision	Net	Net
Actif immobilisé :				
Immobilisations incorporelles :				
Concessions, brevets, licences, logiciels, droits et val. similaires	312 507	235 172	77 335	79 656
Autres immobilisations incorporelles	16 481	13 235	3 246	2 550
Immobilisations corporelles :				
Terrains	1 091 384		1 091 384	1 091 384
Constructions	60 179 147	27 122 784	33 056 363	31 536 897
Installations techniques, matériel et outillage industriels	13 040 132	7 462 613	5 577 519	5 682 407
Autres immobilisations corporelles	2 235 309	1 384 387	850 922	179 326
Immobilisations corporelles en cours	389 987		389 987	670 158
Avances et acomptes	95 773		95 773	318 646
Immobilisations financières (2) :				
Prêts	16 109		16 109	16 109
Autres immobilisations financières	51 923		51 923	48 743
	<b>77 428 752</b>	<b>36 218 191</b>	<b>41 210 561</b>	<b>39 625 876</b>
Actif circulant :				
Stocks et en-cours :				
Matières premières et autres approvisionnements	288 402		288 402	244 044
Marchandises	155 621	38 349	117 272	125 243
Avances et acomptes versés sur commandes	9 267		9 267	16 042
Créances :				
Clients et comptes rattachés	1 205 412	131 106	1 074 306	1 060 918
Autres créances	1 931 238	10 000	1 921 238	2 064 907
Valeurs mobilières de placement :				
Autres titres				350 000
Disponibilités	10 463 667		10 463 667	9 054 035
Charges constatées d'avance	365 842		365 842	338 592
	<b>14 419 449</b>	<b>179 455</b>	<b>14 239 994</b>	<b>13 253 781</b>
<b>Total général</b>	<b>91 848 201</b>	<b>36 397 646</b>	<b>55 450 555</b>	<b>52 879 657</b>

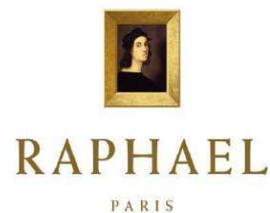


<b>Passif</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
	<b>Net</b>	<b>Net</b>
<b>Capitaux propres :</b>		
Capital (dont versé : 10 127 050,00)	10 127 050	10 127 050
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 370 980	1 370 980
Réserve légale	1 101 919	1 101 919
Autres réserves	21 979 348	20 798 732
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	3 182 420	1 560 211
	<u>37 761 717</u>	<u>34 958 892</u>
<b>Provisions pour risques et charges :</b>		
Provisions pour risques	259 361	297 100
Provisions pour charges	442 709	765 122
	<u>702 070</u>	<u>1 062 222</u>
<b>Dettes (1) :</b>		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit	9 674 023	10 778 327
Emprunts et dettes financières	8 425	8 425
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	784 048	508 367
Fournisseurs et comptes rattachés	1 765 994	1 570 289
Dettes fiscales et sociales	3 454 222	3 149 409
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 256 666	783 839
Autres dettes	26 402	32 670
Produits constatés d'avance	16 988	27 220
	<u>16 986 768</u>	<u>16 858 544</u>
<b>Total général</b>	<u>55 450 555</u>	<u>52 879 657</u>
<i>(1) Dont à plus d'un an (a)</i>	8 557 280	9 660 358
<i>(1) Dont à moins d'un an (a)</i>	7 645 440	6 689 820
<i>(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours</i>		



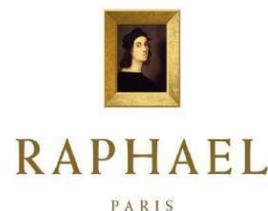
## II. — Compte de résultat.

	31/12/2018		31/12/2017	
	France	Export.	Total	Total
<b>Produits d'exploitation :</b>				
Ventes de marchandises	6 508 112		6 508 112	5 765 865
Production vendue (services)	25 607 562		25 607 562	23 102 397
Chiffre d'affaires net	32 115 674		32 115 674	28 868 262
Reprises sur provisions et transfert de charges			798 665	852 753
Autres produits			129 286	177 052
			33 043 625	29 898 067
<b>Charges d'exploitation :</b>				
Achats de marchandises			1 620 607	1 605 211
Variation de stocks			-60 795	29 990
Autres achats et charges externes			10 125 333	9 139 899
Impôts, taxes et versements assimilés			1 556 034	1 446 828
Salaires et traitements			9 831 697	9 127 383
Charges sociales			3 949 952	3 614 281
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			3 298 391	3 225 882
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			165 455	174 763
Pour risques et charges : dotations aux provisions			135 400	201 301
Autres charges			147 131	138 099
			30 769 204	28 703 635
<b>Résultat d'exploitation</b>			2 274 421	1 194 432
<b>Produits financiers :</b>				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			19 223	18 160
Reprises sur provisions et transfert de charges				53 074
Différences positives de change			6 341	-2 119
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				137 877
			25 564	206 992
<b>Charges financières :</b>				
Dotations aux amortissements et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées			208 908	234 073
Différences négatives de change			4 342	5 647
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				47 516
			213 250	287 236
<b>Résultat financier</b>			-187 686	-80 244
<b>Résultat courant avant impôts</b>			2 086 735	1 114 188



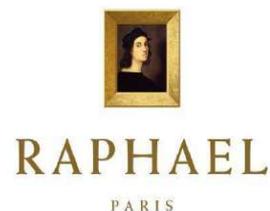
Compte de résultat (suite) :

	31/12/2018	31/12/2017
	Total	Total
Produits exceptionnels :		
Sur opérations de gestion	1 233 741	
Sur opérations en capital	4 410	388
Reprise sur dépréciations, provisions		
	1 238 151	388
Charges exceptionnelles :		
Sur opérations de gestion	49	68
Sur opérations en capital	299 787	28 794
	299 836	28 862
Résultat exceptionnel	938 315	-28 474
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	-157 370	-474 498
Total des produits	34 307 340	30 105 451
Total des charges	31 124 920	28 545 240
Bénéfice ou perte	3 182 420	1 560 211



**III. — Tableau des flux de trésorerie.**  
(En milliers d'euros.)

En milliers d'euros	Année 2018	Année 2017
	En K€	En K€
Flux de trésorerie liés à l'activité :		
Résultat net	3 182.4	1 560.2
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :		
Amortissements et provisions	2 938.9	2 858.5
Plus et moins value de cession	295.4	29.2
Autres charges et produits calculés	0.0	0.0
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :		
Variation des stocks	-60.8	30.0
Variation des créances d'exploitation	140.2	-449.1
Variation des dettes d'exploitation	759.7	100.8
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	839.1	-318.3
Flux net de trésorerie généré par l'activité	7 255.9	4 129.5
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement :		
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-5 402.3	-1 724.9
Acquisitions/Cessions ou réductions d'immobilisations financières	0.3	0.5
Variation des créances et dettes sur immobilisations	689.6	-322.3
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-4 712.3	-2 046.7
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement :		
Dividendes versés aux actionnaires	-379.6	0.0
Augmentation de capital en numéraire	0.0	0.0
Emprunt	0.0	11 306.6
Remboursement d'emprunt	-1 103.1	-10 669.1
Variation des autres intérêts courus et dettes financières	-1.2	4.4
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	-1 483.9	641.8
Variation de trésorerie	1 059.6	2 724.6
Trésorerie d'ouverture	9 404.0	6 679.5
Variation de trésorerie de la période	1 059.6	2 724.6
Trésorerie à la clôture de la période	10 463.7	9 404.0



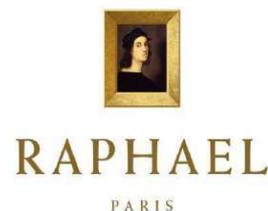
Calcul de l'endettement net, excédent net :

En milliers d'euros	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Valeurs mobilières de placement		350.0
Disponibilités	10 463.7	9 054.0
Trésorerie à la clôture de la période	10 463.7	9 404.0
Emprunt auprès des établissements de crédit	9 653.7	10 755.0
Dettes financières diverses	8.4	8.4
Intérêts courus	20.3	21.1
Concours bancaires		
<b>Total des dettes financières</b>	<b>9 682.4</b>	<b>10 784.5</b>
<b>Endettement Net / (Excédent Net)</b>	<b>-781.2</b>	<b>1 380.5</b>

L'endettement Net est le solde des dettes financières par rapport à trésorerie disponible et aux placements financiers. Au 31 décembre 2018, la position de la société est un excédent net.

#### IV. — Tableau des variations des capitaux propres

En euros	31/12/2017	+	<b>Dividendes</b>	-	31/12/2018
Capital	10 127 050				10 127 050
Primes, réserves	23 271 631	1 560 211	-379 595		24 452 247
Report à nouveau	0				0
Résultat	1 560 211	3 182 420		-1 560 211	3 182 420
Subventions d'investissement	0				0
Provisions réglementées	0				0
Autres	0				0
<b>Total</b>	<b>34 958 892</b>	<b>4 742 631</b>	<b>-379 595</b>	<b>-1 560 211</b>	<b>37 761 717</b>



## V. — Notes annexes aux comptes sociaux.

### Règles et méthodes comptables

Les comptes ont été établis conformément aux dispositions du Code de commerce et du nouveau plan comptable général (règlement ANC 2014-03).

Les conventions générales comptables ont été appliquées avec sincérité, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de bases :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

#### Changement de méthode d'évaluation

Aucun changement notable de méthode d'évaluation n'est intervenu au cours de l'exercice.

#### Changement de présentation

Aucun changement notable de présentation n'est intervenu au cours de l'exercice.

### LES PRINCIPALES METHODES UTILISEES SONT LES SUIVANTES :

#### Immobilisations

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production. Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée de vie prévue selon le mode linéaire ou dégressif.

- Constructions	: 30 à 50 ans
- Aménagement des constructions	: 10 à 30 ans
- Installations techniques, matériel et outillage	: 5 à 20 ans
- Installations générales, agenc. et aménag. divers	: 3 à 15 ans
- Matériel de bureau et informatique	: 5 ans
- Mobilier	: 10 ans

#### Immobilisations incorporelles

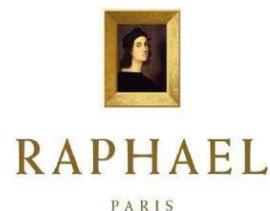
Les frais d'établissement sont amortis sur 5 ans.

Les logiciels informatiques acquis séparément sont amortis sur 3 à 5 ans.

#### Stocks

Les stocks sont évalués suivant la méthode "premier entré, premier sorti".

La valeur brute des marchandises et des approvisionnements comprend le prix d'achat et les frais accessoires à l'exception de toute valeur ajoutée.



### Dépréciation

Une provision pour dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est constituée lorsque cette valeur brute est supérieure à l'autre terme énoncé.

### Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure à la valeur comptable. L'estimation de cette provision est réalisée au cas par cas.

## VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

### Actions

Les actions sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. En fin d'exercice, leur coût d'acquisition est comparé au dernier cours connu, si ce dernier est inférieur, il est constitué une provision pour la différence.

La société a vendu l'intégralité de son portefeuille au cours de l'année 2017.

### Obligations

Les obligations sont comptabilisées à leur valeur nominale. A la clôture, celle-ci est comparée à la dernière valeur connue hors coupon couru. Si cette dernière est inférieure, il est constitué une provision pour la différence.

La société a vendu l'intégralité de son portefeuille au cours de l'année 2017.

### SICAV, FCP et assimilés

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. A la clôture de l'exercice, si le coût d'acquisition est supérieur à la valeur de rachat, cette différence est constatée par la constitution d'une provision.

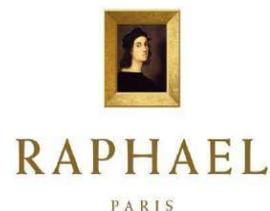
La société a vendu l'intégralité de son portefeuille au cours de l'année 2017.

### DISPONIBILITES - Comptes à terme et BMTN

Les comptes à terme s'élèvent à 4,0 M€ au 31 décembre 2018.

Les intérêts courus non échus sur les comptes à terme ont été comptabilisés au 31 décembre 2018 pour un montant de 363 €.

Il n'y a plus de bons monétaires au 31 décembre 2018, ils ont été remboursés à l'échéance au cours de l'année 2018.



## PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Des provisions sont constituées lorsque, à la clôture de l'exercice, il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire, contractuel ou découler des pratiques de la société.

L'estimation du montant des provisions correspond à la sortie de ressources qu'il est probable que la société devra supporter pour remplir son obligation.

### Provision pour Litiges

La provision pour prud'hommes s'élève à 259 361 € au 31 décembre 2018. Elle s'élevait à 297 100 € en fin d'année 2017.

Une dotation complémentaire a été constituée sur l'exercice 2018 pour 86 400 € concernant un nouveau dossier ouvert durant l'exercice 2018 et trois dossiers qui ont connus des évolutions au cours de l'année. Une reprise de provision de 124 138 € a été effectuée concernant trois affaires qui se sont terminées sur l'exercice 2018 et un ajustement à la suite d'un jugement.

La société provisionne ces litiges après avis pris auprès de ses avocats, certaines demandes étant infondées.

### Provision pour Grosses Réparations : Ravalement

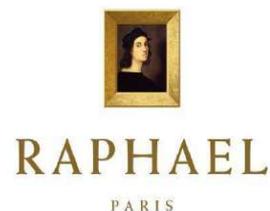
L'évaluation de la provision pour grosses réparations relative aux constructions a été effectuée sur la base d'estimations (devis) du coût de ravalement et prend en compte les caractéristiques et l'environnement géographique de chacun des établissements. En application du règlement CRC 2002-10, modifié par le CRC 2003-07, la société constitue une provision pour grosses réparations liée au ravalement des établissements sur la base du montant estimé des travaux.

La société a décidé lors de son conseil d'administration de septembre 2015 de reconstituer une provision pour ravalement pour l'hôtel Regina à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015 afin de lui permettre de faire face à cette obligation - article L 132-1 du Code de la construction. La provision sera complètement dotée au 31 décembre 2035.

L'hôtel Raphael ayant engagé des travaux de ravalement en octobre 2017, la dotation de la provision a pris fin au 30 septembre 2017 et une reprise de provision a été effectuée pour partie au 31 décembre 2017 pour un montant de 256 K€ au regard de l'avancement des travaux à la clôture 2017, et pour le solde de 371 K€ au 30 juin 2018, les travaux s'étant achevés fin mai 2018. Le Conseil d'administration du 6 septembre 2018 a décidé de reconstituer une provision comme suit :

- De doter une provision pour ravalement pour l'hôtel Raphaël à compter du 1<sup>er</sup> Juin 2018 afin de permettre à la société de faire face à son obligation, de calculer cette provision sur la base du coût du dernier ravalement qui vient de s'achever soit pour une somme globale de 600.000€
- De doter cette provision sur 20 ans, soit 30.000 euros par an, en respectant donc le délai qui s'est écoulé entre les deux ravalements de cet établissement,

Concernant l'hôtel Majestic-Spa, la provision pour ravalement est dotée intégralement depuis l'exercice clos le 31 décembre 2008.



Le total des provisions pour ravalement pour nos trois établissements au 31 décembre 2018 s'élève à 443 K€ contre 765 K€ au 31 décembre 2017. La dotation annuelle s'élève à 49 K€ et la reprise de provision à 371 K€ sur l'exercice.

### **Autres litiges**

La société a fait appel dans le litige qui l'oppose à un prestataire intervenant sur les travaux de rénovation de l'hôtel Regina, et pour lequel elle avait été condamnée au versement d'une provision de 220 000 € hors taxes par Ordonnance en référé du 13 janvier 2014.

La Cour d'appel dans son arrêt du 20 janvier 2015 confirmait la désignation d'un expert et la provision prononcée en référé. En revanche, elle faisait droit à la demande subsidiaire de notre société visant à ce que cette provision se voit ramenée à 191.436 € HT, soit une différence de 28.564 € HT avec la somme payée. L'expertise est toujours en cours. Il convient de préciser que cette somme a été mise à la charge du Maître d'œuvre conformément à son contrat. Il en sera de même pour toute somme complémentaire que la société serait amenée à déboursier pour ce litige.

### **EMPRUNT**

L'hôtel Regina sur l'année 2013 a engagé des travaux de rénovation complète, incluant la réfection de la toiture ainsi que le ravalement de l'immeuble. L'ampleur de ces travaux estimés à 15 M€ a nécessité la mise en place d'un emprunt à compter de septembre 2013 pour 10 M€. Un complément d'emprunt de 3 millions d'euros a été souscrit en juin 2015.

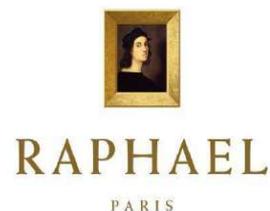
Ces deux emprunts étaient garantis par un nantissement sur le fonds de commerce sis 2 place des Pyramides 75001 Paris.

Lors du Conseil d'administration de mars 2017 et afin de pouvoir exécuter les travaux d'étanchéité de la terrasse et le ravalement des façades de l'hôtel Raphael, il a été décidé de restructurer la dette existante en y intégrant 2 M€ supplémentaire de sorte que le nouvel emprunt contracté s'élève à 11.3 M€ et les deux emprunts précédents consacrés aux travaux de l'hôtel Regina ont été remboursés.

Le nantissement sur le fonds de commerce de l'hôtel Regina a été reporté sur cet emprunt.

Au 31 décembre 2018, le capital restant à rembourser sur cet emprunt en cours s'élève à 9,7 millions d'euros. Le montant total des intérêts comptabilisés au 31 décembre 2018 s'élève à 208 891 euros.

L'emprunt de 11,3 M€, contracté le 24 mai 2017 porte intérêt au taux fixe annuel de 2.00 % l'an. Il est remboursable par amortissement constant de 41 trimestres d'un montant de 275 769 euros sur 10 ans et 3 mois à partir de mai 2017, soit jusqu'au 24 août 2027.



## **CREDIT D'IMPOT COMPETITIVITE ET EMPLOI**

Le crédit d'impôt compétitivité et emploi (CICE) correspondant aux rémunérations éligibles de l'année civile 2014 et constaté dans les comptes au 31 décembre 2014 s'élève à 417 666 €. Il a été comptabilisé au crédit du compte 699 – Crédit d'impôt. Il a fait l'objet d'un remboursement par l'administration en 2018.

Le CICE correspondant aux rémunérations éligibles de l'année civile 2015 et constaté dans les comptes au 31 décembre 2015 s'élève à 411 349 €.

Le CICE correspondant aux rémunérations éligibles de l'année civile 2016 et constaté dans les comptes au 31 décembre 2016 s'élève à 390 192 €.

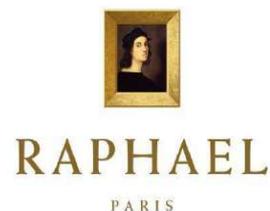
Le CICE correspondant aux rémunérations éligibles de l'année civile 2017 et constaté dans les comptes au 31 décembre 2017 s'élève à 472 231 €. Il a été complété d'un montant de 2 180 € en mars 2018 au titre des rémunérations 2017 de sorte que le total du CICE 2017 s'élève à 474 411 €.

Ces crédits d'impôts n'ont pas pu être imputés du fait des déficits fiscaux des exercices 2014, 2015 et 2016.

Au 31 décembre 2018, le montant du CICE constaté dans les comptes selon les mêmes modalités s'élève à 431 628 €.

Le total des CICE restant en compte au 31 décembre 2018 s'élève donc à 1 707 580 €. Une demande de remboursement du CICE 2015 pour 411 349 €, déduction faite de l'Impôt sur les Sociétés 2018 à payer, sera adressé à l'administration en mai 2019.

A noter que pour 2019, il n'y aura plus de CICE, celui-ci se transforme en allègement de charges sociales sur les rémunérations 2019.



## EVALUATION DES ENGAGEMENTS ENVERS LES SALARIES EN ACTIVITE

Les engagements de l'entreprise sont évalués à la clôture de l'exercice, salarié par salarié. L'engagement de l'entreprise envers un salarié en activité représente une dette potentielle à long terme.

Cette dette est (d'après OEC, rec n°123 méthode de répartition des coûts au prorata de l'ancienneté) :

- actualisée en appliquant un taux d'intérêts composés compatible avec la nature de dette à long terme.
- pondérée par la probabilité pour que le salarié remplisse un jour les conditions requises (espérance mathématique de la dette actualisée répartie entre les exercices au prorata de l'ancienneté acquise).

Elle est calculée sur la totalité des salariés en contrat à durée indéterminée, avec un âge de départ volontaire des employés à la retraite à 65 ans.

$$D = I \times (1 + i)^{-n} \times P_p \times P_s \times n_a / n_t$$

D = estimation actuelle de l'engagement  
I = montant de l'indemnité prévue  
n<sub>a</sub> = nombre actuel d'années d'ancienneté  
n<sub>t</sub> = nombre total d'années d'ancienneté le jour du départ en retraite  
n = (n<sub>t</sub> - n<sub>a</sub>)  
P<sub>p</sub> = probabilité de présence d'un salarié à l'âge de retraite.  
P<sub>s</sub> = probabilité de survie à l'âge de la retraite.  
i = taux d'intérêt retenu pour l'actualisation.

Taux d'actualisation retenu au 31 décembre 2018 (obligation à long terme) : 1,15 %

Au 31 décembre 2018, le montant des engagements de l'entreprise était évalué à :

Engagement Indemnités :	119 075 €
+ charges sociales (46%) :	<u>54 775 €</u>
	<b>173 850 €</b>

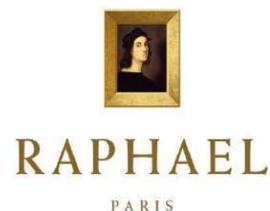
Cette évaluation fait application des nouvelles réglementations sur la prise en compte des démissions uniquement dans les motifs de départs, ce réduit le turnover de façon significative.

Au 31 décembre 2017, le montant des engagements de l'entreprise à ce titre est évalué à :

Engagement Indemnités :	64 570 €
+ charges sociales (46%) :	<u>29 702 €</u>
	<b>94 272 €</b>

Le taux d'actualisation était identique en 2017 : 1.15%

Rappelons que ce montant ne fait pas l'objet d'une provision dans nos comptes.



### ENGAGEMENTS RECIPROQUES

Au 31 décembre 2018, le montant des engagements de la société vis-à-vis des entreprises de travaux et autres fournisseurs d'immobilisations s'élève à 238 K€ pour les travaux de l'ascenseur client de l'hôtel Raphael. En contrepartie, les entreprises de travaux et autres fournisseurs d'immobilisations doivent fournir à notre société une prestation à hauteur des mêmes montants.

### ENGAGEMENTS RECUS

Au 31 décembre 2018, le montant total des cautions reçues et non échues des entreprises de travaux ayant travaillé sur le site de l'Hôtel Raphael s'élève à 12 426 €.

### ENGAGEMENTS DONNES

L'emprunt renégocié courant 2017 pour le financement des travaux réalisés à l'hôtel Regina jusqu'en 2015 et à réaliser à l'hôtel Raphael est garanti par un nantissement auprès de la banque sur le fonds de commerce sis 2 Place des Pyramides 75001 Paris.

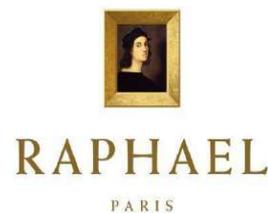
Ce nantissement est évalué à 12.5 M€ représentant le capital emprunté initialement et les intérêts auquel s'ajoute le nantissement d'un compte à terme de 2 M€ qui se libère de 250 K€ tous les trimestres jusqu'au 24 mai 2019.

### PARTIES LIEES

Absence de transaction significative avec les parties liées.

### HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	Montant en € HT		%
	2018	2017	
Audit - Commissariat aux comptes			
Total	46 423	45 660	1.7%



## FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

L'hôtel Regina a su maintenir un niveau élevé d'activité avec des événements dans la mode notamment, et a terminé un programme de refonte complet du sous-sol avec la création d'un salon destiné aux séminaires et banquets et d'un espace de bien-être qui comporte un sauna et un hammam, et également un espace de fitness que nos clients réclamaient et qui les accueille depuis fin juin 2018 durant leurs séjours dans l'hôtel.

Ces travaux ont nécessité la mise au rebut d'actifs immobilisés qui n'ont pas pu être conservés pour la refonte de cet espace dans le respect de toutes les normes techniques et de sécurité en vigueur.

L'hôtel Majestic-Spa a réouvert toutes les chambres à la vente avec la mise en service de la 52<sup>e</sup> clé fin février 2018. Il a profité de l'hiver 2017/2018 pour rénover son Spa afin de pouvoir toujours accueillir ses clients dans un meilleur confort et avec de nouvelles installations de fitness.

L'hôtel Raphael a réalisé le ravalement de sa façade avec reprise des pierres extérieures à l'identique des décorations existantes à sa création. Il a réaménagé complètement sa Terrasse pour une ouverture début mai 2018 dans un environnement totalement repensé. Le programme de rénovation des ascenseurs se poursuit et l'hôtel a rénové deux ascenseurs de service en début d'année qui ont été mis en service sur le premier semestre, et a entrepris la rénovation de l'ascenseur principal client sur le dernier trimestre de l'année. Il devrait être terminé en mai 2019.

La société a reçu au cours de l'exercice 2018 les sommes de :

- 460 K€ au titre d'un litige en cours depuis 2010 qui a trouvé une issue favorable en 2018 par la signature d'un protocole d'accord amiable,
- 774 K€ suite à l'arrêt de la Cour d'Appel du 13 mars 2018 relatif à un litige sur la restitution de locaux de l'hôtel Majestic avant les travaux de rénovations de 2007 à 2010.

Ces montants ont été portés en produits exceptionnels au cours de l'exercice 2018.

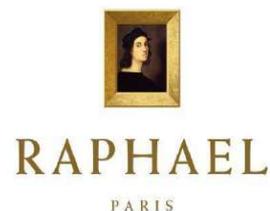
Mouvement des « Gilets Jaunes »

L'activité des hôtels, que ce soit en hébergement ou en restauration, a été impactée sur ce 4<sup>e</sup> trimestre 2018 par les événements qui se sont déroulés tous les week-ends de la fin d'année dans la capitale.

L'hôtel Raphael a subi des dégâts mineurs et les violences des manifestations nous ont conduit à fermer nos espaces de restauration notamment sur des samedis de décembre dans nos trois établissements. Ces événements, relayés par la presse française ou étrangère, ont engendré de nombreuses annulations sur les réservations de fin d'année et un réel ralentissement des réservations sur le 1<sup>e</sup> trimestre 2019.

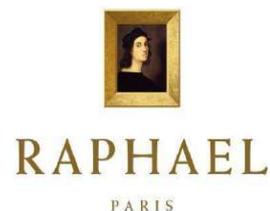
## EVENEMENTS POST CLOTURE

Aucun événement susceptible d'avoir une influence significative sur les comptes clos au 31 décembre 2018 de la société, n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.



## Immobilisations :

	Valeur brute début d'exercice	Acquisitions	Diminutions par virement	Par cession	Valeur brute fin d'exercice
Immobilisations incorporelles :					
Frais d'établissement, de recherche et développement : total I					
Autres postes d'immobilisations incorporelles : total II	321 303	23 684		15 999	328 988
Immobilisations corporelles :					
Terrains	1 091 384				1 091 384
Constructions sur sol propre	33 658 491	1 112 816		23 109	34 748 198
Constructions sur sol d'autrui	2 695 160	1 664			2 696 824
Installations générales, agencements et aménagements des constructions	20 972 940	2 735 406		974 221	22 734 125
Installations techniques, matériel et outillage industriels	11 881 218	1 489 408		330 494	13 040 132
Installations générales, agencements et aménagements divers	1 433 819	230 482		13 810	1 650 491
Matériel de transport	13 857				13 857
Matériel de bureau et informatique, mobilier	496 908	89 266		15 212	570 962
Immobilisations corporelles en cours	670 157	388 196	668 366		389 987
Avances et acomptes	318 647	95 773	318 647		95 773
<b>Total III</b>	<b>73 232 581</b>	<b>6 143 010</b>	<b>987 013</b>	<b>1 356 846</b>	<b>77 031 732</b>
Immobilisations financières :					
Prêts et autres immobilisations financières	64 852	3 480		300	68 032
<b>Total IV</b>	<b>64 852</b>	<b>3 480</b>	<b>0</b>	<b>300</b>	<b>68 032</b>
<b>Total général (I + II + III + IV)</b>	<b>73 618 736</b>	<b>6 170 174</b>	<b>987 013</b>	<b>1 373 145</b>	<b>77 428 752</b>



### Amortissements :

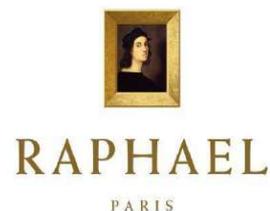
Situation et mouvements de l'exercice Immobilisations	Valeur en début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions sorties / reprises	Valeur en fin d'exercice
Immobilisations Amortissables				
Immobilisations incorporelles :				
Frais d'établissement recherche développement total I				
Autres immobilisations incorporelles total II	239 097	24 522	15 212	248 407
Immobilisations corporelles :				
Constructions sur sol propre	13 315 649	1 247 554	11 934	14 551 269
Constructions sur sol d'autrui	771 794	54 077		825 871
Instal. Générales, agenc. et aménag. Constructions	11 476 628	969 675	700 658	11 745 645
Installations techniques, matériel et outillage industriels	6 941 354	837 489	316 232	7 462 612
Installations générales, agencements et aménagements divers	827 554	92 498	13 810	906 242
Matériel de transport	10 080	3 777		13 857
Matériel de bureau et informatique, mobilier	410 702	68 798	15 212	464 288
Total III	33 753 761	3 273 869	1 057 846	35 969 784
Total general (I + II + III)	33 992 858	3 298 391	1 073 058	36 218 191

### Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

Néant

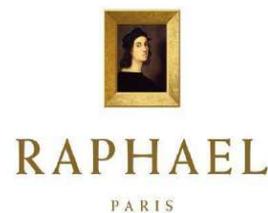
### Charges à répartir sur plusieurs exercices :

Néant



**Provisions inscrites au bilan :**

	<b>Montant au début de l'exercice</b>	<b>Augmentations : dotations exercice</b>	<b>Diminutions : reprises exercice</b>	<b>Montant à la fin de l'exercice</b>
Provisions pour risques et charges :				
Provisions pour litiges	297 100	86 400	124 139	259 361
Provisions pour grosses réparations	765 121	49 000	371 413	442 709
Autres provisions pour risques et charges				
Total I	1 062 221	135 400	495 551	702 070
Provisions pour dépréciations :				
Sur stocks et en-cours	15 154	34 349	11 154	38 349
Sur comptes clients	153 609	131 106	153 609	131 106
Autres provisions pour dépréciations	10 000			10 000
Total II	178 762	165 455	164 763	179 454
Total général (I + II)	1 240 984	300 855	660 314	881 525
Dont dotations et reprises				
: D'exploitation		300 855	660 314	
Financières				
Exceptionnelles				



### Etat des créances et des dettes :

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
De l'actif immobilisé :			
Prêts (1)	16 108		16 108
Autres immobilisations financières	51 923		51 923
De l'actif circulant :			
Clients douteux ou litigieux	85 160		85 160
Autres créances clients	1 120 252	1 120 252	
Personnel et comptes rattachés	3 455	3 455	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	9 784	9 784	
Impôts sur les bénéfices	1 425 651	411 349	1 014 302
Taxe sur la valeur ajoutée	441 994	441 994	
Débiteurs divers	50 355	50 355	
Charges constatées d'avance	365 842	304 353	61 489
<b>Total</b>	<b>3 570 524</b>	<b>2 341 542</b>	<b>1 228 982</b>

(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice

0

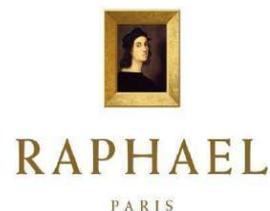
Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit :				
A un an maximum à l'origine	1 809	1 809		
A plus d'un an à l'origine (1)	9 672 214	1 123 359	4 412 312	4 136 543
Emprunts et dettes financières diverses	8 425			8 425
Fournisseurs et comptes rattachés	1 765 993	1 765 993		
Personnel et comptes rattachés	1 364 229	1 364 229		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 188 138	1 188 138		
Impôt sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	86 940	86 940		
Autres impôts, taxes et versements assimilés	814 915	814 915		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 256 666	1 256 666		
Groupe et associés				
Autres dettes	26 402	26 402		
Produits constatés d'avance	16 988	16 988		
<b>Total</b>	<b>16 202 720</b>	<b>7 645 440</b>	<b>4 412 312</b>	<b>4 144 968</b>

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice

0

(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice

1 103 078



### Produits à recevoir :

<b>Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Créances clients et comptes rattachés	240	0
Autres créances	0	0
Valeurs mobilières de placement	0	0
Disponibilités	323	1 239
<b>Total</b>	<b>563</b>	<b>1 239</b>

### Charges à payer :

<b>Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	20 281	21 067
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	509 405	598 304
Dettes fiscales et sociales	2 703 846	2 362 386
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	591 066	254 994
Autres dettes	226	
<b>Total</b>	<b>3 824 824</b>	<b>3 236 752</b>

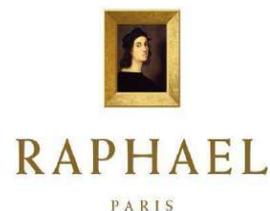
### Produits et charges constatés d'avance :

<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Produits d'exploitation	16 988	27 220
Produits financiers		
Produits exceptionnels		
<b>Total</b>	<b>16 988</b>	<b>27 220</b>

<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Charges d'exploitation	365 842	338 592
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
<b>Total</b>	<b>365 842</b>	<b>338 592</b>

### Composition du capital social :

<b>Différentes catégories de titres</b>	<b>Valeur nominale</b>	<b>Nombre de titres</b>			
		<b>Au début de l'exercice</b>	<b>Créés pendant l'exercice</b>	<b>Remboursés pendant l'exercice</b>	<b>En fin d'exercice</b>
Actions de capital	Règle du pair comptable	2 372 468			2 372 468



### Ventilation du chiffre d'affaires net :

	France	Etranger	Total
Prestations de services	25 480 771		25 480 771
Ventes de marchandises	6 508 112		6 508 112
Produits des activités annexes	126 790		126 790
<b>Total</b>	<b>32 115 674</b>		<b>32 115 674</b>

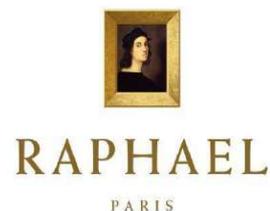
### Ventilation du résultat exceptionnel :

Le résultat exceptionnel est composé de :	31/12/2018	31/12/2017	
Protocole d'accord sur litige travaux 2010	460 000		cf Faits marquants de l'exercice
Arrêt de la Cour d'Appel 13/03/2018 sur litige Majestic	773 741		cf Faits marquants de l'exercice
Produit de cession d'éléments d'actifs	4 410	388	
<b>Sous total</b>	<b>1 238 151</b>	<b>388</b>	
Divers	49	68	
Valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés ou mis au rebut	299 787	28 794	cf Faits marquants de l'exercice
<b>Sous total</b>	<b>299 836</b>	<b>28 862</b>	
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>938 315</b>	<b>-28 474</b>	

### Ventilation de l'impôt sur les bénéfices :

	Avant impôt	Impôt correspondant	Après impôt
+ Résultat courant	2 086 735	194 923	1 891 812
+ Résultat exceptionnel	938 315	87 648	850 666
- Participations des salariés			
- Crédit d'impôt Apprentissage		-6 133	6 133
- CICE		-433 808	433 808
<b>Résultat comptable</b>	<b>3 025 050</b>	<b>-157 370</b>	<b>3 182 420</b>

\*Le CICE comptabilisé est calculé sur les salaires versés au cours de l'exercice



### Accroissements et allègements de la dette future d'impôt :

Allègements de la dette future d'impôt	Montant
Provisions non deductibles l'année de leur comptabilisation :	
Participation des salariés	
Autres :	
C3S Contribution de solidarité	37 312
Provision pour ravalement	179 913
Plus value sur VMP	0
Total	217 225
Déficit reportable	1 618 472
Créance future (28%)	513 995

### Effectif moyen :

Effectif Moyen	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Cadres	35	
Agents de maîtrise et techniciens	32	
Employés	187	22
Total	254	22

### Transferts de charges :

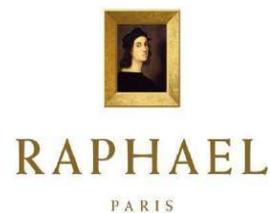
Transferts de charges	Montant
Divers refacturations	1 079
Aide, formation et avantages en natures	88 171
Remboursement d'assurance	49 100
Total	138 350

### Rémunération des organes d'administration et de direction :

Rémunérations allouées aux membres	Montant
Des organes d'administration et de direction	323 000
Total	323 000

### Participation des salariés :

Participation des salariés	Montant
Part de la réserve spéciale de participation utilisée hors de l'entreprise au cours de l'exercice	372 561
Total	372 561



# LES HÔTELS BAVEREZ

---

Rapport du Commissaire aux comptes  
sur les comptes annuels  
et Rapport spécial sur les conventions  
réglementées

Exercice 2018

(Copies des rapports ci-après)



**REGINA**  
PARIS



**MAJESTIC**  
HOTEL - SPA  
PARIS



**RAPHAEL**  
PARIS



**KPMG S.A.**  
Tour Eqho  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
France

Téléphone : +33 (0)1.55.68.86.66  
Télécopie : +33 (0)1.55.68.86.60  
Site internet : [www.kpmg.fr](http://www.kpmg.fr)

*Les Hôtels Baverez S.A.*  
**Rapport du commissaire aux comptes sur les  
comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2018  
Les Hôtels Baverez S.A.  
2, place des Pyramides - 75001 Paris  
*Ce rapport contient 27 pages*  
Référence : VdB-SC

KPMG S.A.,  
société française membre du réseau KPMG  
constitué de cabinets indépendants adhérents de  
KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse.

Société anonyme d'expertise  
comptable et de commissariat  
aux comptes à direction et  
conseil de surveillance,  
Inscrite au Tableau de l'Ordre  
à Paris sous le n° 14-30080101  
et à la Compagnie Régionale  
des Commissaires aux Comptes  
de Versailles.

Siège social :  
KPMG S.A.  
Tour Epsilon  
2 avenue Gambetta  
92066 Paris La Défense Cedex  
Capital : 5 497 100 €  
Code APE 6920Z  
775 726 417 R.C.S. Nanterre  
TVA Union Européenne  
FR 77 775 726 417



**REGINA**  
PARIS



**MAJESTIC**  
HOTEL - SPA  
PARIS



**RAPHAEL**  
PARIS



**KPMG S.A.**  
Tour Egho  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
France

Téléphone : +33 (0)1.55.68.86.66  
Télécopie : +33 (0)1.55.68.86.60  
Site internet : [www.kpmg.fr](http://www.kpmg.fr)

### **Les Hôtels Baverez S.A.**

Siège social : 2, place des Pyramides - 75001 Paris  
Capital social : € 10 127 050

### **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2018

A l'Assemblée générale de la société Les Hôtels Baverez S.A.,

#### **Opinion**

En exécution de la mission que vous nous avez confiée, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Les Hôtels Baverez S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que 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.

#### **Fondement de l'opinion**

##### **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

##### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

KPMG S.A.,  
société française membre du réseau KPMG  
constitué de cabinets indépendants adhérents de  
KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse.

Société anonyme d'expertise  
comptable et de commissariat  
aux comptes à direction et  
conseil de surveillance,  
Inscrite au Tableau de l'Ordre  
à Paris sous le n° 14-30060-101  
et à la Compagnie Régionale  
des Commissaires aux Comptes  
de Versailles.

Siège social :  
KPMG S.A.  
Tour Egho  
2 avenue Gambetta  
92066 Paris La Défense Cedex  
Capital : 5 457 100 €  
Code APE 6920Z  
775 720 417 R.C.S. Nanterre  
TVA Union Européenne  
FR 77 775 726 417



**REGINA**  
PARIS



**MAJESTIC**  
HOTEL - SPA  
PARIS



**RAPHAEL**  
PARIS



**Les Hôtels Baverez S.A.**  
*Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels*  
27 mars 2019

#### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Le paragraphe « Provisions pour risques et charges » de l'annexe expose les règles et les méthodes comptables relatives aux provisions pour risques et charges. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe.

#### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

#### **Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires**

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du Code de commerce.

#### **Informations relatives au gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du Conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du Code de commerce.

#### **Autres informations**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.



**REGINA**  
PARIS



**MAJESTIC**  
HOTEL - SPA  
PARIS



**RAPHAEL**  
PARIS



**Les Hôtels Baverez S.A.**  
*Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels*  
27 mars 2019

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;



**REGINA**  
PARIS



**MAJESTIC**  
HOTEL - SPA  
PARIS



**RAPHAEL**  
PARIS



**Les Hôtels Baverez S.A.**  
*Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels*  
27 mars 2019

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 27 mars 2019

KPMG S.A.

Vincent de Becquevort  
Associé



**REGINA**  
PARIS



**MAJESTIC**  
HOTEL - SPA  
PARIS



**RAPHAEL**  
PARIS



**KPMG S.A.**  
Tour Eqho  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
France

Téléphone : +33 (0)1.55.68.86.66  
Télécopie : +33 (0)1.55.68.86.60  
Site internet : [www.kpmg.fr](http://www.kpmg.fr)

## *Les Hôtels Baverez S.A.*

**Rapport spécial du commissaire aux comptes sur  
les conventions réglementées**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le  
31 décembre 2018

**Les Hôtels Baverez S.A.**  
2, place des Pyramides - 75001 Paris

*Ce rapport contient 3 pages*

Référence : VdB-SC

KPMG S.A.,  
société française membre du réseau KPMG  
constitué de cabinets indépendants adhérents de  
KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse.

Société anonyme d'expertise  
comptable et de commissariat  
aux comptes à directeur et  
conseil de surveillance.  
Inscrite au Tableau de l'Ordre  
à Paris sous le n° 14-30082101  
et à la Compagnie Régionale  
des Commissaires aux Comptes  
de Versailles.

Siège social :  
KPMG S.A.  
Tour Eqho  
2 avenue Gambetta  
92066 Paris La Défense Cedex  
Capital : 6 497 100 €  
Code APE 8320Z  
TVA Union Européenne  
FR 77 775 726 417



**REGINA**  
PARIS



**MAJESTIC**  
HOTEL - SPA  
PARIS



**RAPHAEL**  
PARIS



**KPMG S.A.**  
Tour Egho  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
France

Téléphone : +33 (0)1.55.68.86.66  
Télécopie : +33 (0)1.55.68.86.60  
Site internet : www.kpmg.fr

### Les Hôtels Baverez S.A.

Siège social : 2, place des Pyramides - 75001 Paris  
Capital social : € 10 127 050

### Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

A l'Assemblée générale de la société Les Hôtels Baverez S.A.,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes 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. 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 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 déjà approuvées 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.

#### CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

##### Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue 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.

KPMG S.A.,  
société française membre du réseau KPMG  
constitué de cabinets indépendants adhérents de  
KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse.

Société anonyme d'expertise  
comptable et de commissariat  
aux comptes à direction et  
conseil de surveillance,  
Inscrite au Tableau de l'Ordre  
à Paris sous le n° 14-90080101  
et à la Compagnie Régionale  
des Commissaires aux Comptes  
de Versailles.

Siège social :  
KPMG S.A.  
Tour Egho  
2 avenue Gambetta  
92066 Paris La Défense Cedex  
Capital : 5 497 100 €  
Code APE 8620Z  
775 726 417 R.G.S. Nanterre  
TVA Union Européenne  
FR 77 775 726 417



**REGINA**  
PARIS



**MAJESTIC**  
HOTEL - SPA  
PARIS



**RAPHAEL**  
PARIS



*Les Hôtels Baverez S.A.*  
*Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées*  
*27 mars 2019*

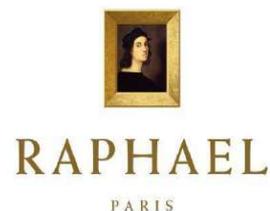
**CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'Assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Paris La Défense, le 27 mars 2019

KPMG S.A.

Vincent de Becquevort  
Associé



LES HOTELS BAVEREZ S.A.  
★★★★★

Responsables des comptes annuels, du contrôle des comptes et des documents accessibles au public

Exercice 2018

Nom et fonction de la personne qui assume la responsabilité des comptes annuels

Françoise BAVEREZ

Président du Conseil d'Administration

Attestation du responsable

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société, et 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 ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée.

Paris, le 27 mars 2019

Françoise Baverez

*Président du Conseil d'Administration*

Responsable de l'information financière

Sylvie Ausseur

Directeur financier

Les Hôtels Baverez S.A.

2, place des Pyramides

75001 Paris

Tél. : 01 42 60 31 10

sylvie.ausseur@hotels-baverez.com