

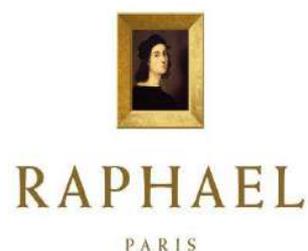
# LES HÔTELS BAVEREZ

---

Comptes annuels 2021

*Arrêtés par le Conseil d'administration  
du 29 mars 2022 et audités*

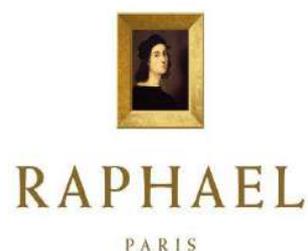
Société anonyme au capital de 10 127 050 €  
Siège social : 2, place des Pyramides, 75001 Paris.  
572 158 558 R.C.S. Paris  
[www.leshotelsbaverez-sa.com](http://www.leshotelsbaverez-sa.com)



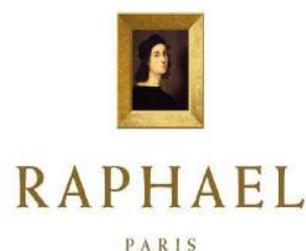
## COMPTES ANNUELS 2021

### I. — Bilan.

| Actif   | 31/12/2021        |                            | 31/12/2020        |                   |
|---|-------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|
|   | Brut              | Amortissement<br>provision | Net               | Net               |
| Actif immobilisé :  |                   |                            |                   |                   |
| Immobilisations incorporelles :   |                   |                            |                   |                   |
| Concessions, brevets, licences,<br>logiciels, droits et val. similaires | 315 106           | 216 641                    | 98 465            | 128 801           |
| Autres immobilisations<br>incorporelles                                 | 1 065 991         | 213 173                    | 852 818           | 2 306             |
| Immobilisations corporelles :   |                   |                            |                   |                   |
| Terrains  | 263 582           |                            | 263 582           | 1 091 384         |
| Constructions   | 59 987 152        | 32 309 241                 | 27 677 911        | 30 876 779        |
| Installations techniques,<br>matériel et outillage industriels          | 13 341 535        | 9 109 234                  | 4 232 301         | 4 965 885         |
| Autres immobilisations<br>corporelles                                   | 2 697 812         | 1 872 226                  | 825 586           | 699 612           |
| Immobilisations corporelles en<br>cours                                 | 228 391           |                            | 228 391           | 1 429 467         |
| Avances et acomptes   | 83 068            |                            | 83 068            | 13 652            |
| Immobilisations financières (2) :                                       |                   |                            |                   |                   |
| Prêts   | 16 109            |                            | 16 109            | 16 109            |
| Autres immobilisations<br>financières                                   | 51 923            |                            | 51 923            | 51 923            |
|   | <b>78 050 669</b> | <b>43 720 515</b>          | <b>34 330 154</b> | <b>39 275 918</b> |
| Actif circulant :   |                   |                            |                   |                   |
| Stocks et en-cours :  |                   |                            |                   |                   |
| Matières premières et autres<br>approvisionnements                      | 206 076           |                            | 206 076           | 193 024           |
| Marchandises  | 134 235           | 0                          | 134 235           | 146 529           |
| Avances et acomptes versés sur<br>commandes                             | 35 175            |                            | 35 175            | 236 075           |
| Créances :  |                   |                            |                   |                   |
| Clients et comptes rattachés  | 294 488           | 26 131                     | 268 357           | 35 342            |
| Autres créances   | 743 406           |                            | 743 406           | 1 579 965         |
| Valeurs mobilières de placement :                                       |                   |                            |                   |                   |
| Autres titres   |                   |                            |                   |                   |
| Disponibilités  | 19 856 545        |                            | 19 856 545        | 10 506 632        |
| Charges constatées d'avance   | 301 416           |                            | 301 416           | 303 194           |
|   | <b>21 571 341</b> | <b>26 131</b>              | <b>21 545 210</b> | <b>13 000 761</b> |
| <b>Total général</b>  | <b>99 622 010</b> | <b>43 746 646</b>          | <b>55 875 364</b> | <b>52 276 679</b> |

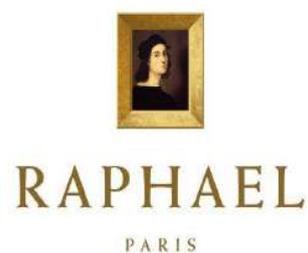


| <b>Passif</b>   | <b>31/12/2021</b> | <b>31/12/2020</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>Net</b>        | <b>Net</b>        |
| <b>Capitaux propres :</b>   |                   |                   |
| Capital (dont versé : 10 127 050,00)  | 10 127 050        | 10 127 050        |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport  | 1 370 980         | 1 370 980         |
| Réserve légale  | 1 101 919         | 1 101 919         |
| Autres réserves   | 15 492 561        | 25 435 220        |
| Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)                                    | 605 758           | -9 942 659        |
|   | <u>28 698 268</u> | <u>28 092 510</u> |
| <b>Provisions pour risques et charges :</b>                                   |                   |                   |
| Provisions pour risques   | 158 100           | 233 600           |
| Provisions pour charges   | 627 209           | 788 709           |
|   | <u>785 309</u>    | <u>1 022 309</u>  |
| <b>Dettes (1) :</b>   |                   |                   |
| Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit                          | 21 917 081        | 19 093 976        |
| Emprunts et dettes financières  | 0                 | 8 425             |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours                              | 637 216           | 909 994           |
| Fournisseurs et comptes rattachés   | 1 349 605         | 840 416           |
| Dettes fiscales et sociales   | 1 956 478         | 2 049 520         |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                               | 446 185           | 240 481           |
| Autres dettes   | 81 055            | 19 048            |
| Produits constatés d'avance   | 4 167             |                   |
|   | <u>26 391 787</u> | <u>23 161 860</u> |
| <b>Total général</b>  | <u>55 875 364</u> | <u>52 276 679</u> |
| <i>(1) Dont à plus d'un an (a)</i>  | <i>19 875 007</i> | <i>15 005 743</i> |
| <i>(1) Dont à moins d'un an (a)</i>   | <i>5 879 564</i>  | <i>7 246 121</i>  |
| <i>(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours</i> |                   |                   |



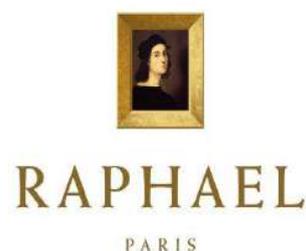
## II. — Compte de résultat.

|  | 31/12/2021 |           | 31/12/2020        |                   |
|--|------------|-----------|-------------------|-------------------|
|  | France     | Exportat. | Total             | Total             |
| Produits d'exploitation :                                      |            |           |                   |                   |
| Ventes de marchandises   | 2 316 825  |           | 2 316 825         | 942 316           |
| Production vendue (services)                                   | 10 992 912 |           | 10 992 912        | 4 221 809         |
| Chiffre d'affaires net   | 13 309 737 |           | 13 309 737        | 5 164 125         |
| Subvention d'exploitation                                      |            |           | 1 797 124         | 200 000           |
| Reprises sur provisions et transfert de charges                |            |           | 669 613           | 517 014           |
| Autres produits  |            |           | 83 567            | 173 679           |
|  |            |           | 15 860 041        | 6 054 818         |
| Charges d'exploitation :                                       |            |           |                   |                   |
| Achats de marchandises   |            |           | 795 728           | 315 436           |
| Variation de stocks  |            |           | 8 459             | 114 566           |
| Autres achats et charges externes                              |            |           | 5 800 043         | 4 267 866         |
| Impôts, taxes et versements assimilés                          |            |           | 875 669           | 945 512           |
| Salaires et traitements  |            |           | 5 567 039         | 4 686 814         |
| Charges sociales   |            |           | 1 472 727         | 1 335 556         |
| Sur immobilisations : dotations aux amortissements             |            |           | 3 423 873         | 3 521 202         |
| Sur actif circulant : dotations aux dépréciations              |            |           | 26 131            | 39 316            |
| Pour risques et charges : dotations aux provisions             |            |           | 79 000            | 389 600           |
| Autres charges   |            |           | 90 921            | 193 803           |
|  |            |           | 18 139 588        | 15 809 669        |
| <b>Résultat d'exploitation</b>                                 |            |           | <b>-2 279 547</b> | <b>-9 754 851</b> |
| Produits financiers :  |            |           |                   |                   |
| D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé  |            |           |                   |                   |
| Autres intérêts et produits assimilés                          |            |           | 9 612             | 7 356             |
| Reprises sur provisions et transfert de charges                |            |           |                   |                   |
| Différences positives de change                                |            |           | 977               | 819               |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement  |            |           |                   |                   |
|  |            |           | 10 589            | 8 175             |
| Charges financières :  |            |           |                   |                   |
| Dotations aux amortissements et aux provisions                 |            |           |                   |                   |
| Intérêts et charges assimilées                                 |            |           | 304 762           | 192 017           |
| Différences négatives de change                                |            |           | 1 253             | 2 279             |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement |            |           |                   |                   |
|  |            |           | 306 015           | 194 296           |
| <b>Résultat financier</b>                                      |            |           | <b>-295 426</b>   | <b>-186 121</b>   |
| <b>Résultat courant avant impôts</b>                           |            |           | <b>-2 574 973</b> | <b>-9 940 972</b> |



### Compte de résultat (suite) :

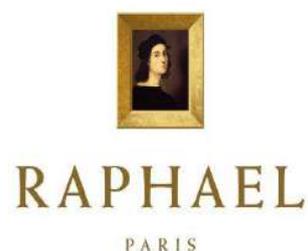
|  | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--|------------|------------|
|  | Total      | Total      |
| Produits exceptionnels :                 |            |            |
| Sur opérations de gestion                | 12 889     |            |
| Sur opérations en capital                | 6 000 500  | 475        |
| Reprise sur dépréciations, provisions    |            |            |
|  | 6 013 389  | 475        |
| Charges exceptionnelles :                |            |            |
| Sur opérations de gestion                | 252 916    | 211        |
| Sur opérations en capital                | 2 579 742  | 1 951      |
|  | 2 832 658  | 2 162      |
| Résultat exceptionnel                    | 3 180 731  | -1 687     |
| Participation des salariés aux résultats |            |            |
| Impôts sur les bénéfices                 |            |            |
| Total des produits                       | 21 884 019 | 6 063 468  |
| Total des charges                        | 21 278 261 | 16 006 127 |
| Bénéfice ou perte                        | 605 758    | -9 942 659 |



III. — Tableau des flux de trésorerie.

(En milliers d'euros.)

| En milliers d'euros   | Année 2021<br>En K€ | Année 2020<br>En K€ |
|---|---------------------|---------------------|
| Flux de trésorerie liés à l'activité :  |                     |                     |
| Résultat net  | 605,8               | -9 942,7            |
| Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité : |                     |                     |
| Amortissements et provisions  | 3 169,5             | 3 714,9             |
| Plus et moins-value de cession  | -3 420,8            | 1,5                 |
| Autres charges et produits calculés   | 0,0                 | 0,0                 |
| Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :                                    |                     |                     |
| Variation des stocks  | -0,8                | 118,5               |
| Variation des créances d'exploitation   | 802,9               | 700,0               |
| Variation des dettes d'exploitation   | 226,4               | -2 355,2            |
| Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité                                      | 1 028,6             | -1 536,7            |
| Flux net de trésorerie généré par l'activité  | 1 383,1             | -7 763,0            |
| Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement :                                       |                     |                     |
| Acquisitions/Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles                            | 5 015,8             | -2 625,9            |
| Acquisitions/Cessions ou réductions d'immobilisations financières                               | 0,0                 | 0,0                 |
| Variation des créances et dettes sur immobilisations  | 136,3               | 190,3               |
| Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement                                      | 5 152,1             | -2 435,6            |
| Flux de trésorerie liés aux opérations de financement :   |                     |                     |
| Dividendes versés aux actionnaires  | 0,0                 | 0,0                 |
| Augmentation de capital en numéraire  | 0,0                 | 0,0                 |
| Emprunt   | 2 800,0             | 10 780,0            |
| Remboursement d'emprunt   | 0,0                 | -275,8              |
| Variation des autres intérêts courus et dettes financières                                      | 14,7                | 22,1                |
| Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement  | 2 814,7             | 10 526,3            |
| Variation de trésorerie   | 9 349,9             | 327,8               |
| Trésorerie d'ouverture  | 10 506,6            | 10 178,8            |
| Variation de trésorerie de la période   | 9 349,9             | 327,8               |
| Trésorerie à la clôture de la période   | 19 856,5            | 10 506,6            |



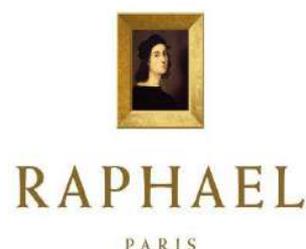
Calcul de l'endettement net, excédent net :

| En milliers d'euros                         | Au<br>31/12/2021 | Au<br>31/12/2020 |
|---|------------------|------------------|
| Disponibilités                              | 19 856,5         | 10 506,6         |
| Trésorerie à la clôture de la période       | 19 856,5         | 10 506,6         |
| Emprunt auprès des établissements de crédit | 21 853,1         | 19 053,1         |
| Dettes financières diverses                 | 0,0              | 8,4              |
| Intérêts courus                             | 64,0             | 40,9             |
| Concours bancaires                          |                  |                  |
| Total des dettes financières                | 21 917,1         | 19 102,4         |
| Endettement Net / (Excédent Net)            | 2 060,5          | 8 595,8          |

L'endettement net est le solde des dettes financières par rapport à trésorerie disponible et aux placements financiers. Au 31 décembre 2021, la position de la société est un endettement net.

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

| En euros                     | 31/12/2020 | +       | Dividendes | -          | 31/12/2021 |
|------------------------------|------------|---------|------------|------------|------------|
| Capital                      | 10 127 050 |         |            |            | 10 127 050 |
| Primes, réserves             | 27 908 119 |         |            | -9 942 659 | 17 965 460 |
| Report à nouveau             | 0          |         |            |            | 0          |
| Résultat                     | -9 942 659 | 605 758 |            | 9 942 659  | 605 758    |
| Subventions d'investissement | 0          |         |            |            | 0          |
| Provisions réglementées      | 0          |         |            |            | 0          |
| Autres                       | 0          |         |            |            | 0          |
| Total                        | 28 092 510 | 605 758 | 0          | 0          | 28 698 268 |



## 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

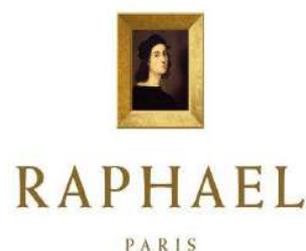
Les frais d'établissement sont amortis sur 5 ans.

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.

### **DISPONIBILITES - Comptes à terme**

Les comptes à terme s'élèvent à 12,6 M€ au 31 décembre 2021.

Les intérêts courus non échus sur les comptes à terme ont été comptabilisés au 31 décembre 2021 pour un montant de 470 €.

### **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**

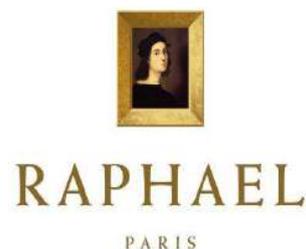
La provision pour prud'hommes s'élève à 158 100 € au 31 décembre 2021. Elle s'élevait à 233 600 € au 31 décembre 2020.

Une dotation complémentaire a été constituée sur l'exercice 2021 pour 17 500 € concernant un ancien dossier. Une reprise de provision de 93 000 € a été effectuée concernant deux affaires qui se sont terminées sur l'exercice 2021.

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 a effectué des travaux de ravalement d'octobre 2017 à 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.

La copropriété du 15 avenue Kléber, immeuble dans lequel la société détenait deux appartements avait décidé de procéder au ravalement en 2020. Une provision correspondant aux tantièmes détenus par la société avait été constituée pour 223 000 € au 31 décembre 2020.

Les travaux ont été réalisés et les appartements ont été vendus le 30 juin 2021. La reprise de provision a été comptabilisée à cette date.

Le total des provisions pour ravalement au 31 décembre 2021 s'élève à 627 K€ contre 789 K€ au 31 décembre 2020. La dotation s'élève à 61,5 K€ sur l'exercice pour une reprise de 223 K€.

### 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.

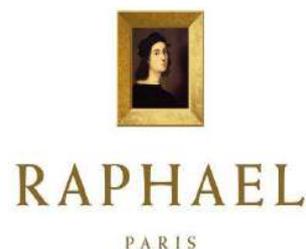
La Cour d'appel dans son arrêt du 20 janvier 2015 confirmait la désignation d'un expert et la provision prononcée en référé. En revanche, elle faisait droit à la demande subsidiaire de notre société visant à ce que cette provision se voit ramenée à 191.436 € HT, soit une différence de 28.564 € HT avec la somme payée. 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.

Le Maître d'œuvre avait intenté une action contre la société sur des sommes impayées. Au 31 décembre 2020 nous n'avions pas constitué de provision dans les comptes de la société, les demandes initiales pour un montant de 806 559 € étant infondées et l'expertise étant toujours en cours afin de déterminer les sommes dues.

Par un jugement en date 14 janvier 2022, le Tribunal Judiciaire de Paris condamne la société à payer la somme de 71 669,47 euros TTC ainsi que les intérêts de retard sur ce montant.

Les éléments retenus par le Tribunal Judiciaire ont été comptabilisés dans les comptes de la société au 31 décembre 2021 pour :

- 59 724,56 € HT soit 71 669,47 € TTC en provision pour complément de travaux immobilisés,
- 52 916,00 € en provision pour intérêts de retard à payer en charges exceptionnelles.



## Contrôle Fiscal

L'Administration a initié fin octobre 2021 un examen de comptabilité portant sur les exercices 2018 à 2020 et jusqu'au 31 août 2021 au regard de la TVA.

Au 29 mars 2022, toutes les demandes de documents et questions de l'Administration ont été traitées.

Nous n'avons constitué aucune provision au regard de ce contrôle n'ayant à ce stade aucune information sur les éventuels redressements qui pourraient nous être appliqués.

## EMPRUNT

1 - L'emprunt de 11,3 M€, contracté le 24 mai 2017 par l'hôtel Regina et garanti par un nantissement sur le fonds de commerce de ce dernier, porte intérêt au taux fixe annuel de 2.00 % l'an. Il était 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.

### Covid 19

La société a sollicité la suspension des remboursements pour 21 mois sur cet emprunt telle que permise par les ordonnances rendues pendant la pandémie.

Un nouvel échéancier de remboursement de l'emprunt a été émis le 3 mars 2021 de sorte que la fin des remboursements de cet emprunt est fixée au 24 mai 2029. Le taux d'intérêt au taux fixe annuel de 2% est inchangé.

Au 31 décembre 2021, le capital restant à rembourser sur cet emprunt en cours s'élève à 8,3 millions d'euros. Le montant total des intérêts comptabilisés au 31 décembre 2021 s'élève à 168 497 euros.

2 - La société a souscrit un Prêt Garanti par l'Etat de 7 M€ auprès de la SG (Société Générale). Ce prêt a été reçu le 5 mai 2020.

### Covid 19

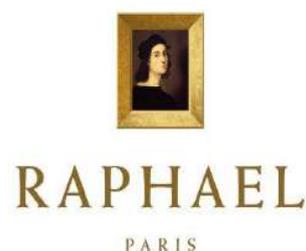
Les demandes de durées d'amortissements additionnelles ont été faites de sorte que cet emprunt est remboursable sur 4 ans à compter du 28 juillet 2022, jusqu'au 28 avril 2026. Il porte intérêt au taux de 0.3% l'an - taux d'intérêt applicable en cas d'amortissement additionnel correspondant au coût de financement de la banque – Société Générale - et de la Prime de la Garantie de l'Etat.

Au 31 décembre 2021, le capital restant à rembourser sur cet emprunt en cours s'élève donc à 7 millions d'euros. Le montant total des intérêts comptabilisés s'élève à 67 281 euros.

3 – La société a souscrit un PGE complémentaire appelé « Saison » auprès de la banque Neufilize OBC pour 3,78 M€.

Ce prêt a été reçu le 3 décembre 2020. Il fonctionne comme le PGE donc avec une option en fin d'année 2021 pour un remboursement possible sur 5 ans.

La première année l'intérêt est à 0% mais une commission de garantie de 0.25% de la BPI est applicable.



#### Covid 19

Par avenant au 21 septembre 2021, la société a demandé la durée d'étalement additionnelle de sorte que le PGE Saison est remboursable sur 4 ans à compter du 2 mars 2023, jusqu'au 2 décembre 2026. Il porte intérêt au taux de 0.52% ci-inclus la commission de garantie de la BPI.

Au 31 décembre 2021, le capital restant à rembourser sur cet emprunt s'élève à 3,8 millions d'euros. Le montant total des intérêts comptabilisés s'élève à 23 019 euros

**Rappelons que la société est tenue au respect de conditions spécifiques et notamment à l'autorisation préalable des banques prêteuses avant de pouvoir verser des dividendes tant que le remboursement complet des deux prêts garantis par l'Etat n'est pas réalisé.**

4- La société a également souscrit 2 emprunts BPI Tourisme et Relance Covid Tourisme qui ont été perçus par la société le 18 janvier 2021 pour 2,8 M€. Ils portent intérêt au taux de 1,70%.

Ils sont remboursables sur 8 ans avec deux ans de suspension de remboursement, soit jusqu'au 31 janvier 2029.

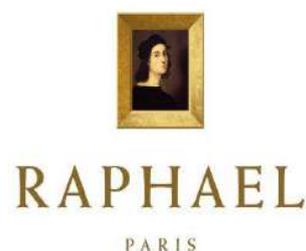
A noter que le prêt Tourisme de 2M€ entre dans le cadre des « aides de minimis ». Le prêt Relance Covid Tourisme entre dans le cadre des aides d'état du régime sa.56985 plafonnées à 1.8 M€.

Au 31 décembre 2021, le capital restant à rembourser est donc de 2,8 millions d'euros, le montant total des intérêts comptabilisés s'élèvent à 45 964 euros sur ces deux emprunts.

Les prêts décrits aux points 2, 3 et 4 sont dépourvus de tout autre covenant (nantissement ou sureté).

La synthèse des emprunts en cours peut être présentée comme suit :

| Montants  | Solde au<br>31/12/2021 | Intérêts<br>comptabilisés |
|---|------------------------|---------------------------|
| SG 24/05/2017 - 24/05/2029                            | 8 273 085,74           | 168 497,19                |
| 11 306 550,57   |                        |                           |
| PGE SG 28/04/2020 - 28/04/2026                        | 7 000 000,00           | 67 281,01                 |
| 7 000 000,00  |                        |                           |
| PGE SAISON 02/12/2020 - 02/12/2026                    | 3 780 000,00           | 23 019,11                 |
| 3 780 000,00  |                        |                           |
| BPI TOURISME 31/01/2021 - 31/01/2029                  | 2 000 000,00           | 32 831,76                 |
| 2 000 000,00  |                        |                           |
| BPI RELANCE TOURISME COVID 31/01/2021 -<br>31/01/2029 | 800 000,00             | 13 132,70                 |
| 800 000,00  |                        |                           |
| <b>TOTAL</b>  | <b>21 853 085,74</b>   | <b>304 761,77</b>         |



## CREDIT D'IMPOT COMPETITIVITE ET EMPLOI

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 €. Il a fait l'objet d'un remboursement par l'administration en 2021.

Ce crédit d'impôt n'avait pas pu être imputé du fait des déficits fiscaux des exercices 2014 à 2016.

Au 31 décembre 2018, le montant du CICE constaté dans les comptes selon les mêmes modalités s'élève à 431 628 €. Il a été partiellement utilisé par imputation de l'imposition de l'année 2018 pour 282 571 €.

Le total des CICE restant en compte au 31 décembre 2021 s'élève donc à 149 057 €. Une demande de remboursement du CICE 2018 pour 149 057 €, sera adressé à l'administration en avril 2022.

A noter que depuis 2019, il n'y a plus de CICE, celui-ci s'est transformé en allègement de charges sociales sur les rémunérations.

## 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.

$$D = I \times (1 + i)^{-n} \times Pp \times Ps \times na / nt$$

D = estimation actuelle de l'engagement

I = montant de l'indemnité prévue

na = nombre actuel d'années d'ancienneté

nt = nombre total d'années d'ancienneté le jour du départ en retraite

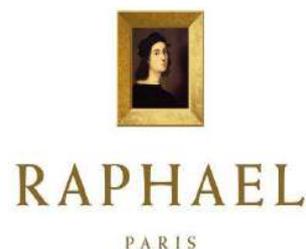
n = (nt-na)

Pp = probabilité de présence d'un salarié à l'âge de retraite.

Ps = probabilité de survie à l'âge de la retraite.

i = taux d'intérêt retenu pour l'actualisation.

Taux d'actualisation retenu au 31 décembre 2021 (obligation à long terme) : 0.8 %



Au 31 décembre 2021, le montant des engagements de l'entreprise était évalué à :

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Engagement Indemnités :    | 205 052 €        |
| + charges sociales (44%) : | <u>90 223 €</u>  |
|                            | <b>295 275 €</b> |

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

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

### **ENGAGEMENTS RECIPROQUES**

Au 31 décembre 2021, le montant des engagements de la société vis-à-vis des entreprises de travaux et autres fournisseurs d'immobilisations s'élève à 22 K€ concernant un reliquat pour les travaux menés sur l'ascenseur historique 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 2021, il n'y a plus de cautions reçues et non échues de la part des entreprises de travaux.

La société bénéficie au titre des PGE souscrits auprès des banques d'une garantie sous forme de caution de l'Etat pour 7 M€ à la SG et de 3,4 M€ à la banque Neuflyze OBC.

### **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.

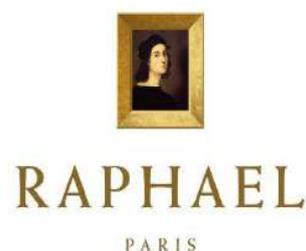
### **PARTIES LIEES**

Absence de transaction significative avec les parties liées.

### **HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Les honoraires au titre de la mission de Commissariat aux comptes 2021 s'élèvent à 42 K€ HT.  
Pour rappel, en 2020, le montant des honoraires HT s'est élevé à 37 K€.

Courant 2021, le Commissaire aux comptes a émis une facture au titre d'une attestation concernant une réclamation que nous faisons auprès d'EDF pour 1500 euros HT.



## FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

### Covid 19 et mesures prises

La crise de la Covid 19 a continué d'impacter lourdement l'activité touristique et des hôtels en particulier dans la capitale. La clientèle étrangère est revenue sur le dernier trimestre de l'année avec des événements comme Christo à l'Arc de Triomphe et la semaine de la mode fin septembre et début octobre.

La société a fait le choix début 2021 de demander et a obtenu l'étalement du Prêt Garanti par l'Etat de 7 M€ sur 5 ans et a demandé une suspension de remboursement pour une année supplémentaire. Le remboursement du capital commencera donc fin avril 2022.

Elle a également souscrit un PGE dit « Saison » de 3,8 M€ en complément de ce PGE. Afin de faire face à la durée sans précédent de cette crise consécutive à la pandémie de Covid 19, les administrateurs de la société ont décidé d'opter pour la suspension des remboursements du PGE « Saison » de 3,8 M€ sur une année supplémentaire et pour son étalement sur la durée maximale prévue par les textes.

La société a également souscrit deux emprunts BPI Tourisme et Relance Covid Tourisme qui ont été reçus le 18 janvier 2021 pour 2,8 M€.

Le gouvernement a ouvert sur 2021 le Fonds de solidarité à toutes les entreprises de notre secteur sans seuil d'effectif. La société a ainsi pu bénéficier du fonds pour janvier à avril 2021 mais a dû renoncer aux demandes de mai et juin car le plafond de 1,8 M€ des aides spécifiques Covid était atteint pour la société. Un dispositif complémentaire de prise en charge des coûts fixes a fait l'objet d'un décret le 24 mars 2021. Nous avons pu bénéficier de ce dispositif au titre des mois de janvier-février et mars-avril 2021 et la demande pour la période de juillet-août 2021 pour un montant de 317 K€ a été reçue début février 2022. Nous avons dû renoncer à la demande faite au titre de mai-juin 2021 consécutivement au résultat net positif de cette période. Ce dispositif ne rentre pas dans l'enveloppe des 1,8 M€ nous avons donc pu en bénéficier.

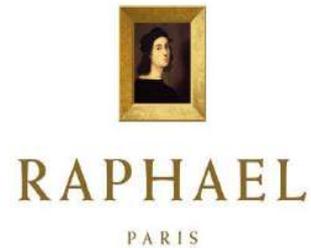
Le Conseil d'administration du 8 septembre 2020 avait autorisé la vente des deux appartements situés 15 avenue Kléber. L'opération réalisée le 30 juin 2021, n'a été encaissée que début juillet sur les comptes bancaires de la société. La vente s'est conclue à 6 M€. La valeur nette comptable des actifs cédés était de 2,6 M€ de sorte que la plus-value réalisée s'élève à 3,4 M€ et est incluse au résultat 2021 de la société et à son résultat fiscal.

Les mesures du gouvernement dont nous avons pu bénéficier en 2021 et la trésorerie qui s'élève à 19,9 M€ au 31 décembre 2021 permettront à la société de faire face à ses échéances à venir.

### Travaux

La société a décidé de stopper tous les travaux et projets depuis le 17 mars 2020.

Les dépenses d'investissements et de travaux, de réparation ou de mises aux normes, ont été réalisées uniquement pour la réouverture des hôtels Raphael et Regina en 2021 et afin de permettre aux trois établissements de préparer les visites règlementaires des commissions de sécurité ou de renouvellement du classement « 5 étoiles ».



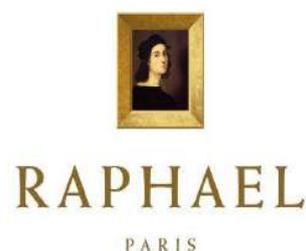
## **EVENEMENTS POST CLOTURE**

La crise du Covid 19 continue d'impacter très lourdement l'activité touristique et des hôtels en particulier sur janvier et février 2022.

L'assouplissement des restrictions sanitaires et les réouvertures des frontières nous laissent entrevoir un retour d'une bonne activité et fréquentation de nos établissements dès le mois d'avril 2022, sous réserve que les événements géopolitiques de l'Est de l'Europe ne viennent pas ralentir le retour à la normale.

Un litige qui nous opposait à notre Maître d'œuvre sur les travaux de l'hôtel Régina réalisé de 2013 à 2015 a été jugé en date du 14 janvier 2022. Ces éléments ont été provisionnés dans les comptes au 31 décembre 2021 et les paiements définitifs sont intervenus début mars 2022.

Les trois établissements de la société ont procédé au renouvellement de leur classement en hôtels 5 étoiles avec succès sur ce début d'année 2022. L'obtention de ces classements 5 étoiles renouvelés démontre de nouveau la qualité des établissements et l'engagement de la direction pour un accueil et un service de luxe appréciés de la clientèle.

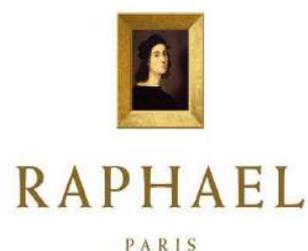


## Immobilisations :

|  | Valeur brute<br>début<br>d'exercice | Acquisitions | Diminutions<br>par<br>virement | Par<br>cession | Valeur brute<br>fin d'exercice |
|--|-------------------------------------|--------------|--------------------------------|----------------|--------------------------------|
| Immobilisations incorporelles :  |                                     |              |                                |                |                                |
| Frais d'établissement, de recherche<br>et développement : total I            |                                     |              |                                |                |                                |
| Autres postes d'immobilisations<br>incorporelles : total II                  | 413 905                             | 1 070 209    |                                | 103 017        | 1 381 097                      |
| Immobilisations corporelles :  |                                     |              |                                |                |                                |
| Terrains   | 1 091 384                           |              |                                | 827 802        | 263 582                        |
| Constructions sur sol propre   | 35 451 702                          | 431 145      |                                | 201 640        | 35 681 207                     |
| Constructions sur sol d'autrui   | 2 711 682                           | 3 918        |                                | 2 715 600      | 0                              |
| Installations générales,<br>agencements et aménagements des<br>constructions | 24 156 444                          | 330 331      |                                | 180 830        | 24 305 945                     |
| Installations techniques, matériel et<br>outillage industriels               | 13 754 831                          | 227 755      |                                | 641 052        | 13 341 535                     |
| Installations générales,<br>agencements et aménagements<br>divers            | 1 887 486                           | 63 428       |                                | 18 551         | 1 932 363                      |
| Matériel de transport  | 0                                   |              |                                |                | 0                              |
| Matériel de bureau et informatique,<br>mobilier                              | 766 469                             | 62 727       |                                | 63 748         | 765 449                        |
| Immobilisations corporelles en<br>cours                                      | 1 429 467                           | 228 391      | 1 429 467                      |                | 228 391                        |
| Avances et acomptes  | 13 652                              | 71 950       | 2 534                          |                | 83 068                         |
| Total III  | 81 263 119                          | 1 419 645    | 1 432 001                      | 4 649 222      | 76 601 540                     |
| Immobilisations financières :  |                                     |              |                                |                |                                |
| Prêts et autres immobilisations<br>financières                               | 68 032                              |              |                                |                | 68 032                         |
| Total IV   | 68 032                              | 0            | 0                              | 0              | 68 032                         |
| Total général (I + II + III +<br>IV)   | 81 745 055                          | 2 489 854    | 1 432 001                      | 4 752 239      | 78 050 669                     |

Les immobilisations corporelles en cours étaient composées en 2020 pour un montant de 1 018 K€ des travaux d'études détaillées menées par l'architecte et les bureaux d'études qui ont conduit au dépôt du Permis de Construire pour les rénovations à apporter à l'hôtel Raphael.

A ce jour ces travaux ont été stoppés et la société n'a pas assez de visibilité sur la reprise des activités pour planifier une date future de reprise de ces travaux, néanmoins le Permis de Construire obtenu au regard de ces dépenses est valable plusieurs années. Le montant complété en 2021 et s'élevant à 1 057 K€ a donc été immobilisé en bien incorporel et amorti sur sa durée de validité de 3 ans.



### Amortissements :

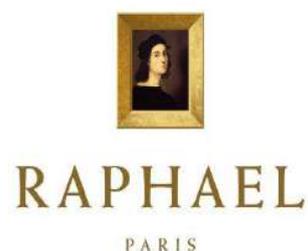
| Situation et mouvements de l'exercice Immobilisations       | Valeur en début d'exercice | Augmentations dotations | Diminutions sorties / reprises | Valeur en fin d'exercice |
|---|----------------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| <b>Immobilisations Amortissables</b>                        |                            |                         |                                |                          |
| Immobilisations incorporelles :                             |                            |                         |                                |                          |
| Frais d'établissement recherche développement total I       |                            |                         |                                |                          |
| Autres immobilisations incorporelles total II               | 282 798                    | 250 032                 | 103 016                        | 429 814                  |
| Immobilisations corporelles :                               |                            |                         |                                |                          |
| Constructions sur sol propre                                | 16 894 405                 | 1 128 082               | 201 640                        | 17 820 846               |
| Constructions sur sol d'autrui                              | 935 928                    | 27 731                  | 963 660                        | 0                        |
| Instal. Générales, agenc. et aménag. Constructions          | 13 612 717                 | 1 056 508               | 180 830                        | 14 488 395               |
| Installations techniques, matériel et outillage industriels | 8 993 653                  | 756 631                 | 641 051                        | 9 109 233                |
| Installations générales, agencements et aménagements divers | 1 132 308                  | 101 971                 | 18 551                         | 1 215 728                |
| Matériel de transport                                       | 0                          |                         |                                | 0                        |
| Matériel de bureau et informatique, mobilier                | 617 327                    | 102 919                 | 63 748                         | 656 498                  |
| <b>Total III</b>  | <b>42 186 338</b>          | <b>3 173 841</b>        | <b>2 069 479</b>               | <b>43 290 700</b>        |
| <b>Total general (I + II + III)</b>                         | <b>42 469 137</b>          | <b>3 423 873</b>        | <b>2 172 495</b>               | <b>43 720 514</b>        |

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

Néant

### Charges à répartir sur plusieurs exercices :

Néant

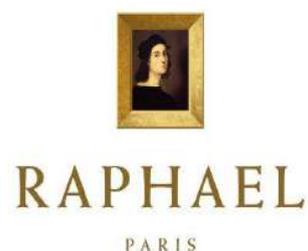


### Provisions inscrites au bilan :

|   | Montant au début de l'exercice | Augmentations : dotations exercice | Diminutions : reprises exercice | Montant à la fin de l'exercice |
|---|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Provisions pour risques et charges :      |                                |                                    |                                 |                                |
| Provisions pour litiges                   | 233 600                        | 17 500                             | 93 000                          | 158 100                        |
| Provisions pour grosses réparations       | 788 709                        | 61 500                             | 223 000                         | 627 209                        |
| Autres provisions pour risques et charges |                                |                                    |                                 |                                |
| Total I                                   | 1 022 309                      | 79 000                             | 316 000                         | 785 309                        |
| Provisions pour dépréciations :           |                                |                                    |                                 |                                |
| Sur stocks et en-cours                    | 9 218                          | 0                                  | 9 218                           | 0                              |
| Sur comptes clients                       | 34 315                         | 26 131                             | 34 315                          | 26 131                         |
| Autres provisions pour dépréciations      | 0                              |                                    |                                 | 0                              |
| Total II                                  | 43 532                         | 26 131                             | 43 533                          | 26 131                         |
| Total général (I + II)                    | 1 065 841                      | 105 131                            | 359 533                         | 811 440                        |
| Dont dotations et reprises :              |                                |                                    |                                 |                                |
| D'exploitation                            |                                | 105 131                            | 359 533                         |                                |
| Financières                               |                                |                                    |                                 |                                |
| Exceptionnelles                           |                                |                                    |                                 |                                |

Les travaux de ravalement réalisés sur les appartements détenus par la société ayant été réalisés et la vente de ces appartements étant intervenue au 30 juin 2021, la provision pour ravalement présente dans les comptes au 31 décembre 2020 a été intégralement reprise sur l'exercice pour 223 000 euros.

Concernant les autres dotations et reprises de l'exercice 2021, elles sont décrites dans le paragraphe relatif aux Provisions ci-dessus.

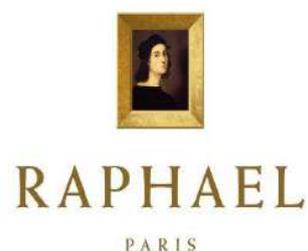


**Etat des créances et des dettes :**

| <b>Etat des créances</b>                      | <b>Montant brut</b> | <b>A 1 an au plus</b> | <b>A plus d'1 an</b> |
|---|---------------------|-----------------------|----------------------|
| De l'actif immobilisé :                       |                     |                       |                      |
| Prêts (1)                                     | 16 109              |                       | 16 109               |
| Autres immobilisations financières            | 51 923              |                       | 51 923               |
| De l'actif circulant :                        |                     |                       |                      |
| Clients douteux ou litigieux                  | 12 234              | 12 234                |                      |
| Autres créances clients                       | 282 253             | 282 253               |                      |
| Personnel et comptes rattachés                | 625                 | 625                   |                      |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | 0                   | 0                     |                      |
| Impôts sur les bénéfices                      | 149 057             | 149 057               |                      |
| Taxe sur la valeur ajoutée                    | 267 524             | 267 524               |                      |
| Aide coût fixes/ Créance sur l'Etat           | 316 730             | 316 730               |                      |
| Débiteurs divers                              | 9 469               | 9 469                 |                      |
| Charges constatées d'avance                   | 301 415             | 280 019               | 21 396               |
| <b>Total</b>                                  | <b>1 407 339</b>    | <b>1 317 911</b>      | <b>89 428</b>        |

(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice 0

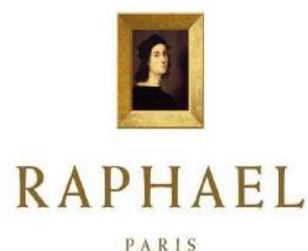
Le poste Aide Coût Fixes se compose de la demande faite au titre de juillet et août 2021, perçue en février 2022.



| <b>Etat des dettes</b>                                 | <b>Montant brut</b> | <b>A 1 an au plus</b> | <b>De 1 à 5 ans</b> | <b>A plus de 5 ans</b> |
|--|---------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|
| Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit : |                     |                       |                     |                        |
| A un an maximum à l'origine                            |                     | 0                     |                     |                        |
| A plus d'un an à l'origine (1)                         | 21 917 081          | 2 042 073             | 16 067 312          | 3 807 695              |
| Emprunts et dettes financières diverses                | 0                   |                       |                     | 0                      |
| Fournisseurs et comptes rattachés                      | 1 349 605           | 1 349 605             |                     |                        |
| Personnel et comptes rattachés                         | 781 666             | 781 666               |                     |                        |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux          | 784 111             | 784 111               |                     |                        |
| Impôt sur les bénéfices                                |                     |                       |                     |                        |
| Taxe sur la valeur ajoutée                             | 96 994              | 96 994                |                     |                        |
| Autres impôts, taxes et versements assimilés           | 293 707             | 293 707               |                     |                        |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés        | 446 185             | 446 185               |                     |                        |
| Groupe et associés                                     |                     |                       |                     |                        |
| Autres dettes  | 81 056              | 81 056                |                     |                        |
| Produits constatés d'avance                            | 4 167               | 4 167                 |                     |                        |
| <b>Total</b>   | <b>25 754 571</b>   | <b>5 879 564</b>      | <b>16 067 312</b>   | <b>3 807 695</b>       |
| (1) Emprunts souscrits en cours d'exercice             | 2 800 000           |                       |                     |                        |
| (1) Emprunts remboursés en cours d'exercice            | 0                   |                       |                     |                        |

L'échéancier des emprunts tient compte des avenants signés au cours de l'année 2021 avec la Société Générale et la banque OBC pour le report des remboursements des PGE.

Le poste « Avances et acomptes reçus sur commandes en cours » s'élève à 637 K€ au 31 décembre 2021 et 910 K€ au 31 décembre 2020. Il enregistre les arrhes versées par les clients pour leur séjours futurs.



### Produits à recevoir :

| <b>Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan</b> | <b>31/12/2021</b> | <b>31/12/2020</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Créances clients et comptes rattachés                               | 0                 | 11 350            |
| Autres créances   | 0                 | 89 776            |
| Valeurs mobilières de placement                                     | 0                 | 0                 |
| Disponibilités  | 470               | 261               |
| <b>Total</b>  | <b>470</b>        | <b>101 387</b>    |

### Charges à payer :

| <b>Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan</b> | <b>31/12/2021</b> | <b>31/12/2020</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit            | 63 995            | 40 890            |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                          | 550 592           | 344 000           |
| Dettes fiscales et sociales                                       | 1 434 044         | 1 676 625         |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                   | 259 808           | 80 021            |
| Autres dettes   | 0                 | 18 373            |
| <b>Total</b>  | <b>2 308 439</b>  | <b>2 159 908</b>  |

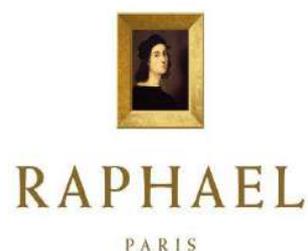
### Produits et charges constatés d'avance :

| <b>Produits constatés d'avance</b> | <b>31/12/2021</b> | <b>31/12/2020</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Produits d'exploitation            | 4 167             | 0                 |
| Produits financiers                |                   |                   |
| Produits exceptionnels             |                   |                   |
| <b>Total</b>                       | <b>4 167</b>      | <b>0</b>          |

| <b>Charges constatées d'avance</b> | <b>31/12/2021</b> | <b>31/12/2020</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Charges d'exploitation             | 301 416           | 303 194           |
| Charges financières                |                   |                   |
| Charges exceptionnelles            |                   |                   |
| <b>Total</b>                       | <b>301 416</b>    | <b>303 194</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 exercice</b> | <b>En fin d'exercice</b> |
| Actions de capital                      | Sans                   | 2 372 468                     |                                 |                                    | 2 372 468                |



#### Ventilation du chiffre d'affaires net :

|                                | France            | Etranger | Total             |
|--------------------------------|-------------------|----------|-------------------|
| Prestations de services        | 10 771 102        |          | 10 771 102        |
| Ventes de marchandises         | 2 316 825         |          | 2 316 825         |
| Produits des activités annexes | 221 810           |          | 221 810           |
| <b>Total</b>                   | <b>13 309 737</b> |          | <b>13 309 737</b> |

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

|                               | Avant<br>impôt | Impôt<br>correspondant | Après<br>impôt |
|-------------------------------|----------------|------------------------|----------------|
| + Résultat courant            | -2 574 973     |                        | -2 574 973     |
| + Résultat exceptionnel       | 3 180 731      |                        | 3 180 731      |
| - Participations des salariés |                |                        |                |
| <b>Résultat comptable</b>     | <b>605 758</b> | <b>0</b>               | <b>605 758</b> |

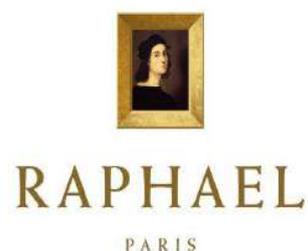
#### Accroissements et allègements de la dette future d'impôt :

| Allègements de la dette future d'impôt                        | Montant        |
|---|----------------|
| Provisions non déductibles l'année de leur comptabilisation : |                |
| Participation des salariés                                    |                |
| Autres :  |                |
| C3S Contribution de solidarité                                | 0              |
| Provision pour ravalement                                     | 179 913        |
| <b>Total</b>  | <b>179 913</b> |
| Déficit reportable  | 10 471 856     |
| Créance future (25%)  | 2 662 942      |

#### Effectif moyen :

| Effectif Moyen                    | Personnel<br>salarié | Personnel mis à disposition<br>de l'entreprise |
|-----------------------------------|----------------------|--|
| Cadres                            | 33                   |  |
| Agents de maîtrise et techniciens | 28                   |  |
| Employés                          | 155                  | 8  |
| <b>Total</b>                      | <b>216</b>           | <b>8</b>                                       |

Le calcul des effectifs est inchangé, les salariés en chômage partiel sur l'année 2021 font toujours partie des effectifs.



### Transferts de charges :

| <b>Transferts de charges</b>           | <b>Montant</b> |
|--|----------------|
| Divers refacturations                  | 783            |
| Aide, formation et avantages en nature | 19 384         |
| Remboursement d'assurance              | 289 913        |
| <b>Total</b>                           | <b>310 080</b> |

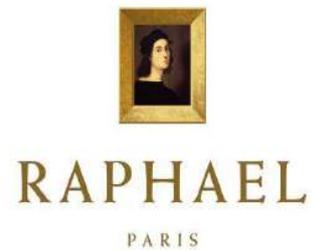
Le montant des remboursements d'assurances obtenu sur l'exercice 2021 est important car nous avons eu de nombreux sinistres sur les hôtels pendant leurs fermetures. La société a également été victime d'une cyber-attaque dont les coûts ont été partiellement pris en charge par son assurance spécifique.

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

| <b>Rémunérations allouées aux membres</b>    | <b>Montant</b> |
|--|----------------|
| Des organes d'administration et de direction | 301 675        |
| <b>Total</b>                                 | <b>301 675</b> |

### Participation des salariés :

| <b>Participation des salariés</b>   | <b>Montant</b> |
|---|----------------|
| Part de la réserve spéciale de participation utilisée hors de l'entreprise au cours de l'exercice | 380 457        |
| <b>Total</b>  | <b>380 457</b> |



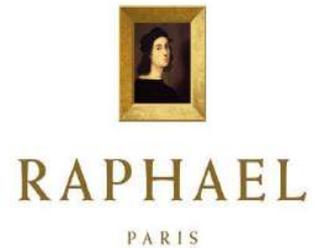
# LES HÔTELS BAVEREZ

---

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

Exercice 2021

(Copies des rapports ci-après)



**KPMG S.A.**  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 80055  
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)

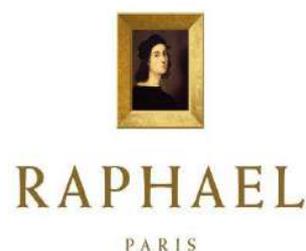
*LES HOTELS BAVEREZ S.A.*  
**Rapport du commissaire aux comptes sur les  
comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2021  
LES HOTELS BAVEREZ S.A.  
2, place des Pyramides - 75001 Paris  
*Ce rapport contient 29 pages*  
Référence : VdB-SC

KPMG S.A.,  
société française membre du réseau KPMG  
constitué de cabinets indépendants adhérents de  
KPMG International Limited, une société de droit anglais  
(\* private company limited by guarantee \*).

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° 14-30260101  
et à la Compagnie Régionale  
des Commissaires aux Comptes  
de Versailles et du Centre

Siège social :  
KPMG S.A.  
Tour Eqho  
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



**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 80  
Site internet : [www.kpmg.fr](http://www.kpmg.fr)

### LES HOTELS 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 2021

A l'Assemblée générale de la société LES HOTELS BAVEREZ S.A.,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société LES HOTELS BAVEREZ S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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.

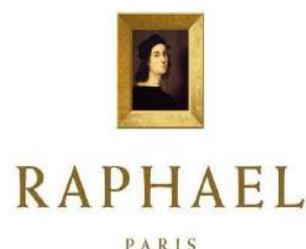
##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

KPMG S.A.,  
société française membre du réseau KPMG  
constitué de cabinets indépendants adhérents de  
KPMG International Limited, une société de droit anglais  
(« private company limited by guarantee »).

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 et du Centre

Siège social :  
KPMG S.A.  
Tour Eqho  
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



**LES HOTELS BAVEREZ S.A.**  
*Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels*  
29 mars 2022

### **Justification des appréciations**

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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.

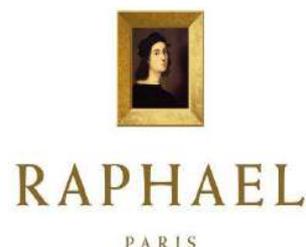
#### ***Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Actionnaires***

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.441-6 du Code de commerce.

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

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



**LES HOTELS BAVEREZ S.A.**  
*Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels*  
29 mars 2022

### **Autres informations**

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

### **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.

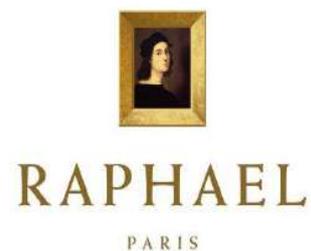
### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

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 ;



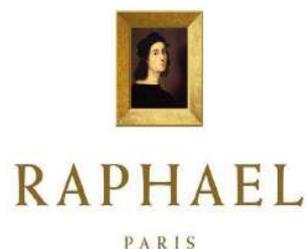
**LES HOTELS BAVEREZ S.A.**  
*Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels*  
29 mars 2022

- 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 ;
- 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 29 mars 2022

KPMG S.A.

Vincent de Becquevort  
Associé



KPMG S.A.  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92086 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 HOTELS 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 2021  
LES HOTELS 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 Limited, une société de droit anglais  
(\* private company limited by guarantee \*)

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° 14-30093101  
et à la Compagnie Régionale  
des Commissaires aux Comptes  
de Versailles et du Centre

Siège social :  
KPMG S.A.  
Tour Echo  
2 avenue Gambetta  
92086 Paris la Défense Cedex  
Capital : 5 487 100 €  
Code APE : 6903Z  
775 726 417 R.C.S. Nanterre  
TVA Union Européenne  
FR 77 775 726 417



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 HOTELS 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 2021

A l'Assemblée générale de la société LES HOTELS 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

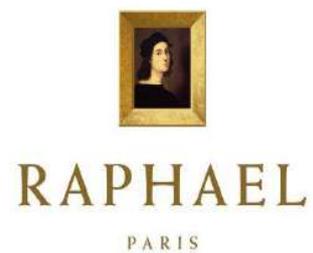
##### Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

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 Limited, une société de droit anglais.  
(« private company limited by guarantee »)

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° 14-30060101  
et à la Compagnie Régionale  
des Commissaires aux Comptes  
de Versailles et du Centre

Siège social :  
KPMG S.A.  
Tour Eqho  
2 avenue Gambetta  
92066 Paris la Défense Cedex  
Capital : 5 497 100 €  
Code APE 6900Z  
775 726 417 R.C.S. Nanterre  
TVA Union Européenne  
FR 77 775 726 417



**LES HOTELS BAVEREZ S.A.**  
*Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées*  
29 mars 2022

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

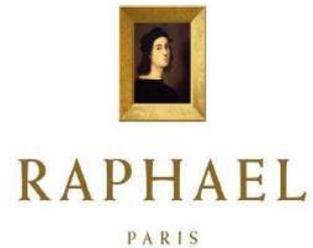
---

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 29 mars 2022

KPMG S.A.

Vincent de Becquevort  
Associé



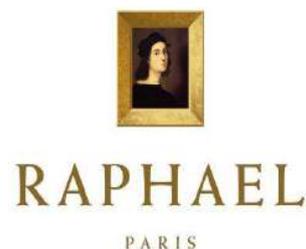
# LES HÔTELS BAVEREZ

---

## Rapport du Conseil d'Administration

### Exercice 2021

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)



### **Les Hôtels Baverez S.A.**

Société Anonyme au Capital de € 10 127 050

Siège social : 2, Place des Pyramides 75001 PARIS

RCS PARIS 572 158 558

### **EXERCICE 2021**

#### **CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Président du Conseil d'Administration : Madame Françoise BAVEREZ

Directeur Général et administrateur : Madame Véronique CREFCOEUR

#### **ADMINISTRATEURS**

Madame C. LEDOUX, Messieurs P. d'HARCOURT, C. BEAUVAIS, D. BAVEREZ

#### **COMMISSAIRE AUX COMPTES**

KPMG S.A.

### **RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE** **DU 14 JUIN 2022**

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 2021.

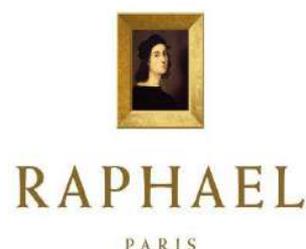
Les convocations à la présente Assemblée ont été régulièrement effectuées.

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 2021.

L'exercice 2021 se solde par un bénéfice de 605 757,52 € contre une perte de 9 942 659,43 € au 31 décembre 2020.

Ce bénéfice s'entend après amortissements pour 3 423 873 €. Il n'y a ni participation des salariés aux résultats de l'entreprise, ni intéressement au titre de l'année 2021.



## 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 2021

La société Les Hôtels Baverez est propriétaire et exploitant de trois hôtels 5 étoiles avec restaurants, dont deux avec espace de bien-être. 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 13,3 millions d'euros au 31 décembre 2021, soit une augmentation de 157,75 % par rapport à l'année précédente.

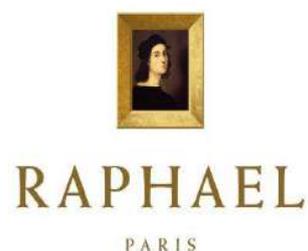
Le chiffre d'affaires de l'Hôtel Regina, réouvert le 26 août 2021 après plus de 17 mois de fermeture augmente de 118,81 % sur l'année 2021.

L'Hôtel Majestic – Spa réouvert depuis mi-septembre 2020 en appartements a réalisé un chiffre d'affaires de 3,3 M€ sur l'année. Son taux d'occupation cumulé au 31 décembre 2021 s'établit à 43,66 % avec un prix moyen de 350,19 euros pour 19,90 % et 314,14 euros au 31 décembre 2020.

L'Hôtel Raphael, réouvert en juin 2021 pour la saison estivale après plus de 14 mois de fermeture, réalise un chiffre d'affaires de 5,9 M€. Son taux d'occupation cumulé au 31 décembre 2021 s'établit à 31,89 % avec un prix moyen de 383,64 euros pour 12,63 % et 354,85 euros au 31 décembre 2020.

|                                       | REGINA   |          |         | RAPHAEL  |          |                | MAJESTIC |          |                | LES HOTELS BAVEREZ |          |                |
|---------------------------------------|----------|----------|---------|----------|----------|----------------|----------|----------|----------------|--------------------|----------|----------------|
|                                       | 2021     | 2020     | Var.    | 2021     | 2020     | Var.           | 2021     | 2020     | Var.           | 2021               | 2020     | Var.           |
| <b>TO</b>                             | 23,09%   | 11,31%   | 11,78   | 31,89%   | 12,63%   | <b>19,26</b>   | 43,66%   | 19,90%   | <b>23,76</b>   | 31,09%             | 13,58%   | <b>17,51</b>   |
| <b>PM</b>                             | 421,23 € | 371,36 € | 13,43%  | 383,64 € | 354,85 € | <b>8,11%</b>   | 350,19 € | 314,14 € | <b>11,48%</b>  | 383,89 €           | 348,30 € | <b>10,22%</b>  |
| <b>RevPar</b>                         | 97,27 €  | 41,98 €  | 131,71% | 122,36 € | 44,82 €  | <b>173,00%</b> | 152,90 € | 62,51 €  | <b>144,60%</b> | 119,34 €           | 47,29 €  | <b>152,36%</b> |
| <b>Chiffre d'affaires total en K€</b> | 4 118    | 1 882    | 118,81% | 5 931    | 2 008    | <b>195,37%</b> | 3 261    | 1 274    | <b>155,97%</b> | 13 310             | 5 164    | <b>157,75%</b> |

Le Taux d'Occupation d'ensemble sur chambres disponibles s'établit à 31,09% au 31 décembre 2021, il était de 13,58 % au 31 décembre 2020. Le prix moyen hors taxes, s'élève à 383,89 euros pour 348,30 euros l'an dernier à la même date. Le RevPar global (Revenu par chambre) s'établit à 119,34 euros hors taxes. Il était de 47,29 euros au 31 décembre 2020.



Le résultat d'exploitation est une perte de 2 279 547 € contre une perte de 9 754 851 € en 2020.

#### **Covid 19**

La société a bénéficié du chômage partiel des sociétés du secteur S1 donc une prise en charge totale jusqu'à fin octobre 2021 pour un montant de 1 428 842 €, diminuant d'autant la charge de salaires et traitements 2021.

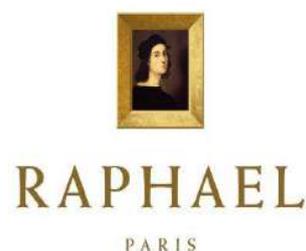
Le résultat financier est une perte de 295 426 € contre une perte de 186 120 € au 31 décembre 2020.

Le résultat exceptionnel est un profit de 3 180 731 € contre une perte de 1 687 € l'an dernier.

Le résultat net 2021 est un bénéfice de 605 758 € contre une perte de 9 942 659 € au 31 décembre 2020.

#### **LES CHIFFRES CLES**

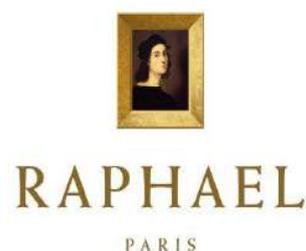
| En €                       | Année 2021 | Année 2020 | Année 2019 |
|----------------------------|------------|------------|------------|
| Chiffre d'affaires         | 13 309 737 | 5 164 125  | 31 884 301 |
| Résultat d'exploitation    | -2 279 547 | -9 754 851 | 959 697    |
| Résultat financier         | -295 426   | -186 121   | -175 318   |
| Résultat courant           | -2 574 973 | -9 940 972 | 784 379    |
| Résultat exceptionnel      | 3 180 731  | -1 687     | 3 150      |
| Participation des salariés | 0          | 0          | 0          |
| Impôts sur les bénéfices   | 0          | 0          | 7 867      |
| Résultat net               | 605 758    | -9 942 659 | 795 396    |



## RESULTATS PAR ETABLISSEMENT

| En €   | REGINA     |            | RAPHAEL    |            | MAJESTIC   |            | S.A.           |                   | Var. en %      |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------------|-------------------|----------------|
|  | 31/12/2021 | 31/12/2020 | 31/12/2021 | 31/12/2020 | 31/12/2021 | 31/12/2020 | 31/12/2021     | 31/12/2020        |                |
| Taux d'Occupation - TO en %                            | 23,09      | 11,31      | 31,89      | 12,63      | 43,66      | 19,90      | 31,09          | 13,58             | 17,51          |
| Revenu par chambre - RevPar (TO x Prix moyen) en euros | 97,27      | 41,98      | 122,36     | 44,82      | 152,9      | 62,61      | 119,34         | 47,29             | 152,36%        |
| Total Chiffre d'affaires                               | 4 118 285  | 1 881 317  | 5 930 804  | 2 008 027  | 3 260 648  | 1 274 781  | 13 309 737     | 5 164 125         | 157,73%        |
| TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION                          | 5 116 161  | 2 138 023  | 6 663 389  | 2 221 580  | 3 720 958  | 1 333 256  | 15 500 508     | 5 692 858         | 172,28%        |
| TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION                           | -4 803 934 | -3 998 512 | -6 580 233 | -4 773 499 | -3 226 418 | -3 087 542 | -14 610 584    | -11 859 553       | 23,20%         |
| EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION                           | 312 228    | -1 860 490 | 83 156     | -2 551 920 | 494 541    | -1 754 286 | 889 924        | -6 166 695        | 114,43%        |
| RESULTAT D'EXPLOITATION                                | -1 000 604 | -3 486 107 | -806 684   | -3 552 741 | -472 259   | -2 716 004 | -2 279 547     | -9 754 852        | 76,63%         |
| RESULTAT FINANCIER                                     | -273 253   | -183 769   | -21 963    | -2 351     | -210       | 0          | -295 426       | -186 120          | -58,73%        |
| RESULTAT COURANT                                       | -1 273 858 | -3 669 875 | -828 647   | -3 555 093 | -472 469   | -2 716 004 | -2 574 974     | -9 940 972        | 74,10%         |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL                                  | -47 631    | -1 912     | 3 225 269  | 225        | 3 094      | 0          | 3 180 731      | -1 687            |                |
| RESULTAT AVANT IS & PARTICIP                           | -1 321 489 | -3 671 788 | 2 396 622  | -3 554 867 | -469 375   | -2 716 004 | 605 758        | -9 942 659        | 106,09%        |
| PARTICIPATION IS                                       |            |            |            |            |            |            | 0              | 0                 |                |
| <b>RESULTAT NET</b>                                    |            |            |            |            |            |            | <b>605 758</b> | <b>-9 942 659</b> | <b>106,09%</b> |

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



## LES FAITS MARQUANTS

### Covid 19 et mesures prises

La crise de la Covid 19 a continué d'impacter lourdement l'activité touristique et des hôtels en particulier dans la capitale. La clientèle étrangère est revenue sur le dernier trimestre de l'année avec des événements comme Christo à l'Arc de Triomphe et la semaine de la mode fin septembre et début octobre.

La société a fait le choix début 2021 de demander et a obtenu l'étalement du Prêt Garanti par l'Etat de 7 M€ sur 5 ans et a demandé une suspension de remboursement pour une année supplémentaire. Le remboursement du capital commencera donc fin avril 2022.

Elle a également souscrit un PGE dit « Saison » de 3,8 M€ en complément de ce PGE. Afin de faire face à la durée sans précédent de cette crise consécutive à la pandémie de Covid 19, les administrateurs de la société ont décidé d'opter pour la suspension des remboursements du PGE « Saison » de 3,8 M€ sur une année supplémentaire et pour son étalement sur la durée maximale prévue par les textes.

La société a également souscrit deux emprunts BPI Tourisme et Relance Covid Tourisme qui ont été reçus le 18 janvier 2021 pour 2,8 M€.

Le gouvernement a ouvert sur 2021 le Fonds de solidarité à toutes les entreprises de notre secteur sans seuil d'effectif. La société a ainsi pu bénéficier du fonds pour janvier à avril 2021 mais a dû renoncer aux demandes de mai et juin car le plafond de 1,8 M€ des aides spécifiques Covid était atteint pour la société. Un dispositif complémentaire de prise en charge des coûts fixes a fait l'objet d'un décret le 24 mars 2021. Nous avons pu bénéficier de ce dispositif au titre des mois de janvier-février et mars-avril 2021 et la demande pour la période de juillet-août 2021 pour un montant de 317 K€ a été reçue début février 2022. Nous avons dû renoncer à la demande faite au titre de mai-juin 2021 consécutivement au résultat net positif de cette période. Ce dispositif ne rentre pas dans l'enveloppe des 1,8 M€ nous avons donc pu en bénéficier.

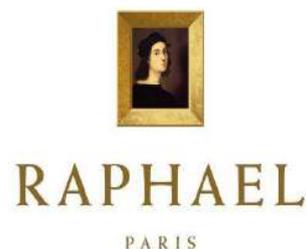
Le Conseil d'administration du 8 septembre 2020 avait autorisé la vente des deux appartements situés 15 avenue Kléber. L'opération réalisée le 30 juin 2021, n'a été encaissée que début juillet sur les comptes bancaires de la société. La vente s'est conclue à 6 M€. La valeur nette comptable des actifs cédés était de 2,6 M€ de sorte que la plus-value réalisée s'élève à 3,4 M€ et est incluse au résultat 2021 de la société et à son résultat fiscal.

Les mesures du gouvernement dont nous avons pu bénéficier en 2021 et la trésorerie qui s'élève à 19,9 M€ au 31 décembre 2021 permettront à la société de faire face à ses échéances à venir.

### Travaux

La société a décidé de stopper tous les travaux et projets depuis le 17 mars 2020.

Les dépenses d'investissements et de travaux, de réparation ou de mises aux normes, ont été réalisées uniquement pour la réouverture des hôtels Raphael et Regina en 2021 et afin de permettre aux trois établissements de préparer les visites règlementaires des commissions de sécurité ou de renouvellement du classement « 5 étoiles ».



## **EVENEMENTS POST CLOTURE**

La crise du Covid 19 continue d'impacter très lourdement l'activité touristique et des hôtels en particulier sur janvier et février 2022.

L'assouplissement des restrictions sanitaires et les réouvertures des frontières nous laissent entrevoir un retour d'une bonne activité et fréquentation de nos établissements dès le mois d'avril 2022, sous réserve que les événements géopolitiques de l'Est de l'Europe ne viennent pas ralentir le retour à la normale.

Un litige qui nous opposait à notre Maître d'œuvre sur les travaux de l'hôtel Régina réalisé de 2013 à 2015 a été jugé en date du 14 janvier 2022. Ces éléments ont été provisionnés dans les comptes au 31 décembre 2021 et les paiements définitifs sont intervenus début mars 2022.

Les trois établissements de la société ont procédé au renouvellement de leur classement en hôtels 5 étoiles avec succès sur ce début d'année 2022. L'obtention de ces classements 5 étoiles renouvelés démontre de nouveau la qualité des établissements et l'engagement de la direction pour un accueil et un service de luxe appréciés de la clientèle.

## **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**

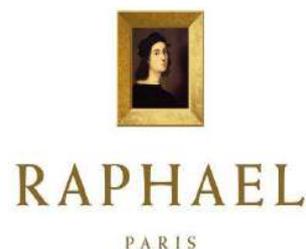
La provision pour prud'hommes s'élève à 158 100 € au 31 décembre 2021. Elle s'élevait à 233 600 € au 31 décembre 2020.

Une dotation complémentaire a été constituée sur l'exercice 2021 pour 17 500 € concernant un ancien dossier. Une reprise de provision de 93 000 € a été effectuée concernant deux affaires qui se sont terminées sur l'exercice 2021.

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 a effectué des travaux de ravalement d'octobre 2017 à 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.

La copropriété du 15 avenue Kléber, immeuble dans lequel la société détenait deux appartements avait décidé de procéder au ravalement en 2020. Une provision correspondant aux tantièmes détenus par la société avait été constituée pour 223 000 € au 31 décembre 2020.

Les appartements ont été vendus le 30 juin 2021. La reprise de provision a été comptabilisée à cette même date.

Le total des provisions pour ravalement au 31 décembre 2021 s'élève à 627 K€ contre 789 K€ au 31 décembre 2020. La dotation s'élève à 61,5 K€ sur l'exercice pour une reprise de 223 K€.

### 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.

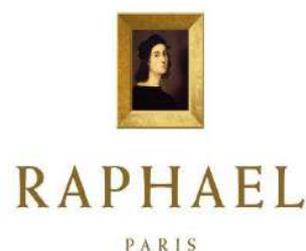
La Cour d'appel dans son arrêt du 20 janvier 2015 confirmait la désignation d'un expert et la provision prononcée en référé. En revanche, elle faisait droit à la demande subsidiaire de notre société visant à ce que cette provision se voit ramenée à 191.436 € HT, soit une différence de 28.564 € HT avec la somme payée. 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.

Le Maître d'œuvre avait intenté une action contre la société sur des sommes impayées. Au 31 décembre 2020 nous n'avions pas constitué de provision dans les comptes de la société, les demandes initiales pour un montant de 806 559 € étant infondées et l'expertise étant toujours en cours afin de déterminer les sommes dues.

Par un jugement en date 14 janvier 2022, le Tribunal Judiciaire de Paris condamne la société à payer la somme de 71 669,47 euros TTC ainsi que les intérêts de retard sur ce montant.

Les éléments retenus par le Tribunal Judiciaire ont été comptabilisés dans les comptes de la société au 31 décembre 2021 pour :

- 59 724,56 € HT soit 71 669,47 € TTC en provision pour complément de travaux immobilisés,
- 52 916,00 € en provision pour intérêts de retard à payer en charges exceptionnelles.



## **Contrôle Fiscal**

L'Administration a initié fin octobre 2021 un examen de comptabilité portant sur les exercices 2018 à 2020 et jusqu'au 31 août 2021 au regard de la TVA.

Au 29 mars 2022, toutes les demandes de documents et questions de l'Administration ont été traitées.

Nous n'avons constitué aucune provision au regard de ce contrôle n'ayant à ce stade aucune information sur les éventuels redressements qui pourraient nous être appliqués.

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

Cette information est présentée dans l'annexe aux comptes annuels 2021.

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

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 €. Il a fait l'objet d'un remboursement par l'administration en 2021.

Ce crédit d'impôt n'avait pas pu être imputé du fait des déficits fiscaux des exercices 2014 à 2016.

Au 31 décembre 2018, le montant du CICE constaté dans les comptes selon les mêmes modalités s'élève à 431 628 €. Il a été partiellement utilisé par imputation de l'imposition de l'année 2018 pour 282 571 €.

Le total des CICE restant en compte au 31 décembre 2021 s'élève donc à 149 057 €. Une demande de remboursement du CICE 2018 pour 149 057 € sera adressé à l'administration en avril 2022.

A noter que depuis 2019, il n'y a plus de CICE, celui-ci s'est transformé en allègement de charges sociales sur les rémunérations.

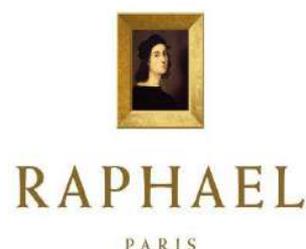
## **PERSPECTIVES D'AVENIR**

Le fléau mondial qu'est le Coronavirus – COVID 19 - a stoppé net toute notre activité. Le 17 mars 2020 suite à la mise en confinement de la France entière, les trois hôtels ont été fermés.

Les trois établissements hôteliers de la société ont pu réouvrir respectivement en septembre 2020 pour Majestic-Spa, juin 2021 pour hôtel Raphael et fin août 2021 pour l'hôtel Regina. L'activité a été relativement soutenue sur la fin d'année mais un nouveau coup d'arrêt dû au nouveau variant du virus a très lourdement impacté notre chiffre d'affaires des mois de janvier et février 2022 alors que nous ne sommes plus éligibles aux aides de l'Etat.

Nos activités d'hébergement mais surtout de restauration rencontrent également des difficultés à recruter dans des métiers qui semblent ne plus être attractifs, nous amenant à devoir faire appel à des solutions souvent plus onéreuses.

La guerre en Ukraine et ses conséquences à moyen et long terme risquent d'impacter nos activités ou nos marges mais à ce jour il est difficile d'évaluer l'ampleur de ceux-ci.



Enfin, l'année 2022 est une année d'élection présidentielle qui peut conduire à des mouvements inattendus sur nos activités.

Cependant avec la qualité de nos établissements de nouveau reconnue par le renouvellement avec succès de la qualification 5<sup>e</sup> Etoile pour les 3 hôtels en ce début d'année 2022, la réouverture progressive des frontières et l'allègement des mesures de protections sanitaires, nous pensons encore pouvoir rattraper le retard pris sur ce début d'année par de meilleurs mois au printemps et en été, déjà très prometteurs en termes de réservations.

Sauf décision géopolitique grave, nos premières estimations pour l'année 2022 montrent un résultat proche de l'équilibre et notre trésorerie nous permettrait de pourvoir aux besoins et engagements de la société.

La Direction de la société met en œuvre des contrôles et suivis des indicateurs de marché et de performance afin de pouvoir réagir et d'ajuster au mieux ses décisions à la conjoncture.

## GESTION DES RISQUES

### FACTEURS DE RISQUES

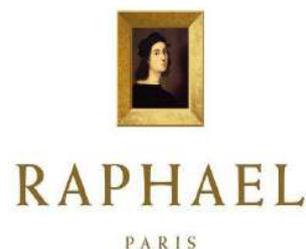
La société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats.

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

- aux menaces terroristes et à l'état d'urgence,
- aux fléaux sanitaires ou pandémiques, et écologiques mondiaux, qui peuvent totalement stopper l'activité de la société comme nous l'avons vu pour la Covid 19, nos établissements recevant du public et étant tributaires des ouvertures des frontières pour une activité touristique internationale.
- au contexte politique et géopolitique mondial,
- au risque de liquidité,
- au contexte économique avec notamment la parité des monnaies, et donc la possibilité pour les touristes étrangers de voyager en Europe,
- 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.

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, grâce aux mesures de soutien de l'Etat telles que le chômage partiel et les aides fonds de solidarités et coûts fixes obtenus en 2021, et également aux prêts garantis par l'état obtenus en 2020 ou début 2021.

Au regard de la guerre en Ukraine, le risque de baisse de la fréquentation touristique est difficilement mesurable et dépendra des décisions que les gouvernements prendront. Le chiffre d'affaires générés par la clientèle Russe et l'Ukrainienne en 2021 représente 157 K€ soit environ 1,5% du chiffre d'affaires Hébergement. Nous pouvons également nous attendre à une augmentation des prix d'achat de nos énergies et des denrées de fonctionnement d'exploitation de nos établissements de sorte que nos marges pourraient être impactées.



## 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 49,9 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.

Au cours de l'exercice 2021, le montant total des opérations en devises s'est élevé à 37,6 K€.

#### *Risque de taux d'intérêts :*

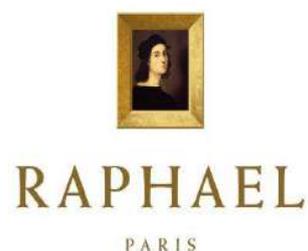
Les emprunts en cours de la société étant à taux fixe il n'y a pas de risque de taux.

### *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**

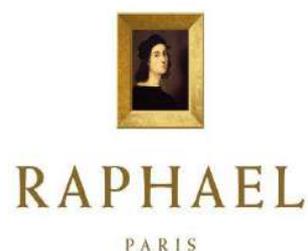
Notre société ne détient aucune participation.



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

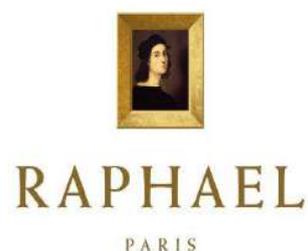
En application des dispositions de l'article L.441-6-1 al.1 du Code de commerce, nous vous indiquons la décomposition, à la clôture de l'exercice, du solde des créances à l'égard des clients et des dettes à l'égard des fournisseurs, par date d'échéance.

|   | 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  | 491  | 88           | 20            | 6             | 50               | 164                    |
| Montant total des factures concernées (TTC)   | 748 219  | 203 179      | 18 037        | 1 956         | 49 200           | 272 373                |
| Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (en TTC)  | 8,38%  | 2,28%        | 0,20%         | 0,02%         | 0,55%            | 3,05%                  |
| 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   | 85   |              |               |               |                  |                        |
| Montant total des factures exclues (TTC)  | 34 133   |              |               |               |                  |                        |
| <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  | 0  | 37           | 9             | 7             | 18               | 71                     |
| Montant total des factures concernées (TTC)   | 0  | 82 777       | 5 271         | 17 427        | 4 427            | 109 903                |
| Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (en TTC)  |  |              |               |               |                  |                        |
| Pourcentage du montant total du chiffre d'affaires de l'exercice (en TTC)                               | 0,00%  | 0,56%        | 0,04%         | 0,12%         | 0,03%            | 0,74%                  |
| <b>B - FACTURES EXCLUES DU -A- RELATIVES A DES DETTES ET CREANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISEES</b> |  |              |               |               |                  |                        |
| Nombres de factures exclues   |  |              |               |               |                  | 6                      |
| Montant total des factures exclues (TTC)  |  |              |               |               |                  | 12 234                 |
| <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 DES BIENS DONT LA SOCIETE EST PROPRIETAIRE AU 31/12/2021

### - Les hôtels

|                         |                         |                               |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| HOTEL REGINA 5*         | HOTEL RAPHAEL 5*        | HOTEL MAJESTIC-Spa 5*         |
| 2, Place des Pyramides  | 17, Avenue Kléber       | 30, rue la Pérouse            |
| 75001 PARIS             | 75116 PARIS             | 75116 PARIS                   |
| (98 chambres et suites) | (83 chambres et suites) | (57 chambres et appartements) |
|                         |                         | LE MAJCLUB (spa)              |

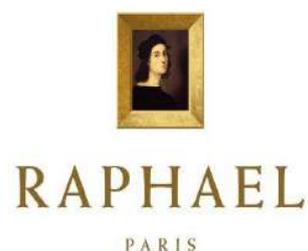
### - La restauration

|                         |                        |                           |
|-------------------------|------------------------|---------------------------|
| Le Bar Anglais          | RAPHAEL Le Bar Anglais | Le bar - Le Premium       |
| Le Restaurant           | RAPHAEL Le « 17 »      | Le restaurant – Le Magnum |
| La Terrasse Cour Jardin | RAPHAEL La Terrasse    |                           |

Et nos salons ...

## DIVERS

La société a vendu le 30 juin 2021 les deux appartements qu'elle possédait situés au 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage du 15, Avenue Kléber 75116 PARIS afin de faire face à l'impact économique de la pandémie de la Covid 19.



## PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

(Article 20 des statuts)

### 1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 se soldant par un bénéfice de 605 757,52 euros.

Nous vous demandons également d'approuver le montant global des dépenses et charges visées au 4<sup>e</sup> de l'article 39 du Code Général des Impôts, soit la somme de 1 090,00 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 605 757,52 euros de la façon suivante :

#### *Origine*

- Bénéfice de l'exercice 605 757,52 €

#### *Affectation*

- Autres réserves 605 757,52 €

### 3. Le dividende

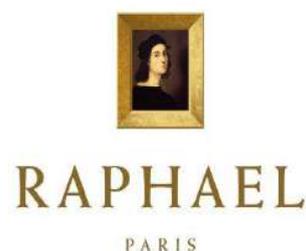
Il n'y a pas de distribution de dividende au titre de l'exercice 2021.

### 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 impôt, bénéficiant le cas échéant aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France.

| AU TITRE<br>DE<br>L'EXERCICE | REVENUS ÉLIGIBLES À LA RÉFACTION       |                              | REVENUS NON<br>ÉLIGIBLES À LA<br>RÉFACTION |
|------------------------------|--|------------------------------|--|
|                              | DIVIDENDES                             | AUTRES REVENUS<br>DISTRIBUÉS |  |
| 2018                         | 521 942,96 €<br>Soit 0.22 € par action |                              | -  |
| 2019                         | -                                      |                              | -  |
| 2020                         | -                                      |                              | -  |

Pour 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 2021 font apparaître une dépense ou charge visée par l'article 39-4 du Code Général des Impôts pour 1 090,00 euros relatifs à l'amortissement du véhicule de la société.

## LE CAPITAL DE LA SOCIETE

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

Nous vous signalons l'identité des personnes détenant directement ou indirectement au 31 décembre 2021, 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 %                | 71.86 %              |
| Quilvest et Associés Gestion d'Actifs : | 5.81 % <sup>(1)</sup>  | 3.57 %               |
| Franklin Finance                        | 17.07 % <sup>(2)</sup> | 10.48 %              |

<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.

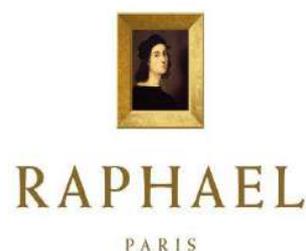
A la connaissance de la société aucune autre personne physique ou morale ne possède plus de 5 % des actions du capital ou des droits de vote.

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.



## GOUVERNEMENT 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 Générale.

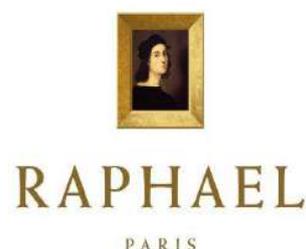
Au 31 décembre 2021, le Conseil d'administration était composé de six membres, à savoir :

| <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-CREFCOEUR | Administrateur Directrice Générale                       | AG du 13 juin 2019                                    | AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024 |
| David BAVEREZ                | Administrateur   | AG du 15 juin 2021                                    | AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026 |
| 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 2021                                    | AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026 |
| Caroline LEDOUX              | Administrateur   | AG du 16 juin 2020                                    | AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025 |

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-vingts 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-vingts 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**

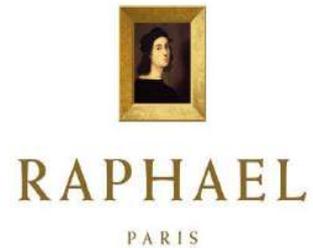
Conformément à l'article 14 des statuts, le Conseil d'Administration se réunit sur la convocation du Président aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, et au moins une fois par trimestre.  
Les convocations aux réunions du Conseil sont effectuées en conformité avec les obligations légales mais 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 annuels 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 2021, aucune absence n'a été notée à ces quatre conseils.

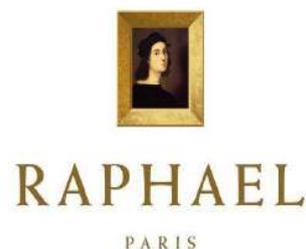


### **Règlement intérieur du Conseil**

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, règlementaires 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 règlementaires 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

#### AUTRES FONCTIONS EXERCEES

---

Madame Françoise BAVEREZ  
Président du Conseil d'administration

---

Gérant de la SC REJESEL

Madame Véronique CREFCOEUR  
Directeur Général

Monsieur Christian BEAUVAIS

Monsieur David BAVEREZ

Administrateur de :  
Alpima Limited, Londres  
Tanexo (HK) Limited, Hong-Kong  
Dadinvestment (HK) Limited, Hong-Kong

Monsieur Pierre d'HARCOURT

Administrateur de SAPESO, Pyrénées Presse et de la Compagnie française des Papiers de Presse  
Président du Conseil de surveillance SA INTERNETO  
Président Viviers d'Audierne

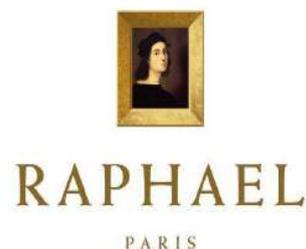
Madame Caroline LEDOUX

Avocat associé – Reed Smith LLP

### 2. Renouvellement de mandat d'administrateur de Mme Françoise BAVEREZ

Le mandat d'administrateur de Mme Françoise BAVEREZ arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée.

Nous vous proposons de procéder au renouvellement du mandat de Mme Françoise BAVEREZ pour une nouvelle période de six années qui expirera en 2028, au terme de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027.



### 3. **Renouvellement de mandat d'administrateur de M. Christian BEAUVAIS**

Le mandat d'administrateur de M. Christian BEAUVAIS arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée.

Nous vous proposons de procéder au renouvellement du mandat de M. Christian BEAUVAIS pour une nouvelle période de six années qui expirera en 2028, au terme de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027.

#### **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 suppléant 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 2021 ne permet pas de dégager un intéressement au profit des salariés de l'entreprise.

#### **LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

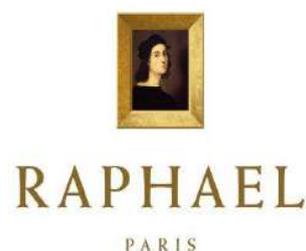
Aucune convention ni engagement réglementé n'a été conclu au cours de l'exercice 2021.

Les actionnaires seront invités à en prendre acte.

#### **CONCLUSION**

Votre Conseil d'administration 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 2021   |
|--|---------------------|--|---------|---|--|
| Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes  | 16/06/2020          | 5 000 000 €  | 26 mois | Néant   | 5 000 000 €  |
| Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription  | 16/06/2020          | Actions : 5 000 000 €<br>Titres de créances : 20 000 000 €   | 26 mois | Néant   | Actions : 5 000 000 €<br>Titres de créances : 20 000 000 €   |
| 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) | 16/06/2020          | 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. |

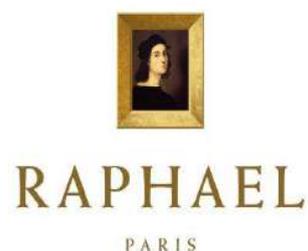
## ANNEXE 2: TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL PROPOSEES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 14 JUIN 2022

Il n'y a aucune délégation proposée à l'assemblée générale du 14 juin 2022.

## 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

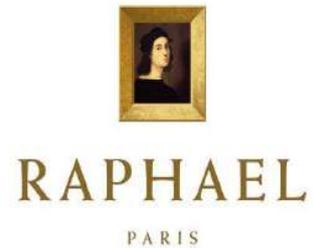
(Articles L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et 223-26 du RG de l'AMF)

Au cours de l'année 2021, 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   | 31/12/2017 | 31/12/2018 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2021 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| <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.)  | 28 868 263 | 32 115 674 | 31 884 300 | 5 164 125  | 13 309 737 |
| Résultat av. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions         | 3 944 184  | 5 963 982  | 4 568 150  | -6 354 502 | 3 775 229  |
| Impôts sur les bénéfices   | -474 498   | -157 370   | -7 867     | 0          | 0          |
| Participation des salariés   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Résultat ap. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions         | 1 560 211  | 3 182 420  | 795 396    | -9 942 659 | 605 758    |
| Résultat distribué   |            |            |            |            |            |
| <b>Résultat par action</b>   |            |            |            |            |            |
| Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amortissements et provisions | 1,86       | 2,58       | 1,93       | -2,68      | 1,59       |
| Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions       | 0,66       | 1,34       | 0,34       | -4,19      | 0,26       |
| Dividende attribué   | 0,16       | 0,22       | 0,00       | 0,00       |            |
| <b>Personnel</b>   |            |            |            |            |            |
| Effectif moyen des salariés  | 261        | 276        | 293        | 257        | 224        |
| Montant de la masse salariale  | 9 127 383  | 9 831 697  | 10 563 693 | 4 686 814  | 5 567 039  |
| Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécu. Soc. oeuvres sociales)          | 3 614 281  | 3 949 952  | 3 886 934  | 1 335 556  | 1 472 727  |

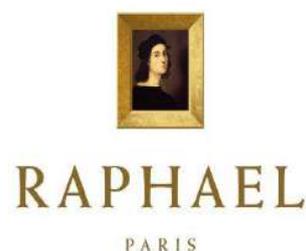


## PREPARATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 14 JUIN 2022

### ORDRE DU JOUR

#### À caractère ordinaire :

- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 – Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés - Constat de l'absence de convention nouvelle,
- Renouvellement de Mme Françoise Baverez en qualité d'administrateur,
- Renouvellement de M. Christian Beauvais en qualité d'administrateur,
- Pouvoirs pour les formalités.



## PROJET DE TEXTE DES RESOLUTIONS

### À caractère ordinaire :

#### Première résolution - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 - approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement

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 2021, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 605 757,52 euros.

L'Assemblée Générale approuve spécialement le montant global, s'élevant à 1 090,00 euros, des dépenses et charges visées au 4 de l'article 39 du Code Général des Impôts.

#### 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 2021 de la manière suivante :

##### *Origine*

- Bénéfice de l'exercice 605 757,52 €

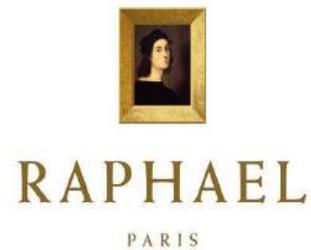
##### *Affectation*

- Autres réserves 605 757,52 €

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 |
|------------------------|--|---------------------------|--------------------------------------|
|                        | DIVIDENDES                             | AUTRES REVENUS DISTRIBUÉS |                                      |
| 2018                   | 521 942,96 €<br>Soit 0,22 € par action |                           |                                      |
| 2019                   | -                                      | -                         | -                                    |
| 2020                   | -                                      | -                         | -                                    |

*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.

**Quatrième résolution - Renouvellement de Madame Françoise BAVEREZ en qualité d'administrateur**

L'Assemblée Générale décide de renouveler Madame Françoise BAVEREZ, en qualité d'administrateur, pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

**Cinquième résolution - Renouvellement de Monsieur Christian BEAUVAIS en qualité d'administrateur**

L'Assemblée Générale décide de renouveler Monsieur Christian BEAUVAIS, en qualité d'administrateur, pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

**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.

-----