

# LES HÔTELS BAVEREZ

---

Rapport annuel 2023

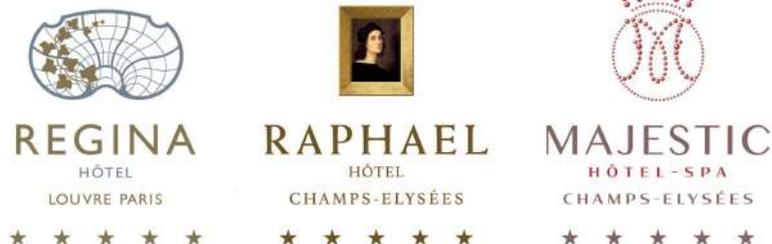


Assemblée Générale Ordinaire

12 juin 2024

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





## SOMMAIRE

## Pages

♦ Lettre du Président	3
♦ Les Hôtels Baverez SA : Indicateurs clés 2023, 2022, 2021	4
♦ Evolution du cours de Bourse	5
♦ Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée générale ordinaire du 12 juin 2024	6
- Situation et activité de la société au cours de l'exercice	6
- Faits marquants de l'exercice	9
- Honoraires versés au commissaire aux comptes	11
- Evolution prévisible et perspectives d'avenir	11
- Gestion des risques	12
- Etat des délais de paiement	14
- Proposition d'affectation du résultat	18
- Actionnariat de la société	19
- Gouvernement d'entreprise	21
- Informations sur les mandataires sociaux	24
- Délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité	26
- Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la société au cours de l'exercice 2023	26
- Résultats et autres éléments caractéristiques de la société au cours des cinq derniers exercices	27
♦ Assemblée Générale Ordinaire du 12 juin 2024	
- Ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire	28
- Texte des résolutions	28
♦ Comptes annuels 2023	30
♦ Rapports du Commissaire aux Comptes	52
♦ Responsables du rapport annuel, du contrôle des comptes et des documents accessibles au public	61



## LETTRE DU PRESIDENT

Madame, Monsieur, Chers Actionnaires,

Le début d'année 2024 est marqué par une activité assez basse, renouant avec les saisons que nous connaissions par le passé mais qui résulte aussi de la fermeture de certaines chambres pour la rénovation de nombreuses salles de bains, ou d'espaces de restauration comme la rénovation du restaurant de l'hôtel Raphael – Le Boudoir – et du restaurant de l'hôtel Regina pour y effectuer des embellissements. Nous attendons un fort rebond dès ce printemps et en période d'été avec les jeux Olympiques de Paris 2024.

Nos activités d'hébergement et de restauration rencontrent encore des difficultés à recruter et les besoins anticipés pour les Jeux Olympiques et Paralympiques ne calment pas cette tendance. Des augmentations tarifaires importantes, conséquence en partie de la guerre en Ukraine ou des événements au Proche-Orient viennent s'ajouter aux augmentations déjà subies depuis 2022 et 2023 et impactent nos marges.

Cependant avec la qualité de nos établissements et leurs emplacements d'exception, portés par une année JO, nous pensons réaliser un meilleur chiffre d'affaires qu'en 2023.

Sauf décision géopolitique grave ou mouvements sociaux d'ampleur, nos premières estimations pour l'année 2024 montrent un résultat bénéficiaire, probablement moindre que celui de l'année 2023 suite à la mise en œuvre de certains travaux indispensables à nos exploitations en 2024. Nous envisageons la rénovation complète de l'hôtel Raphael à compter de début décembre 2024 pour une durée de quinze mois et la chambre témoin nécessaire à ce projet est en cours de finition.

Soucieux d'accomplir ses activités et de remplir ses obligations dans un cadre vertueux et durable qui respecte l'environnement notamment, la société continue sur l'année 2024 de mettre en œuvre des actions au regard de la RSE et de l'Eco Responsabilité sous forme de formations et de recrutement d'un responsable RSE notamment qui vont l'accompagner dans le cadre des enjeux de décarbonation de ses activités, du décret Tertiaire et pour la préparation du CSRD et l'établissement d'un reporting extra financier au titre de l'exercice 2025.

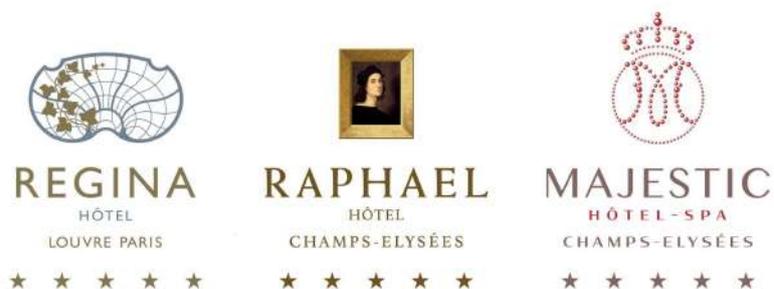
La trésorerie de la société nous permettra de faire face à nos engagements pour l'année à venir.

Le résultat net de l'année 2023 s'élève à 8 482 K€. Ce résultat permet de dégager un dividende de 0,30 euro par action qui sera soumis à votre approbation.

Nous vous remercions pour votre soutien et votre fidélité.

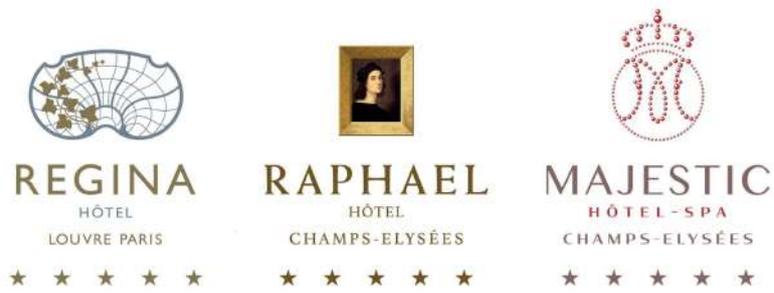
Françoise Baverez

*Président du Conseil d'administration*



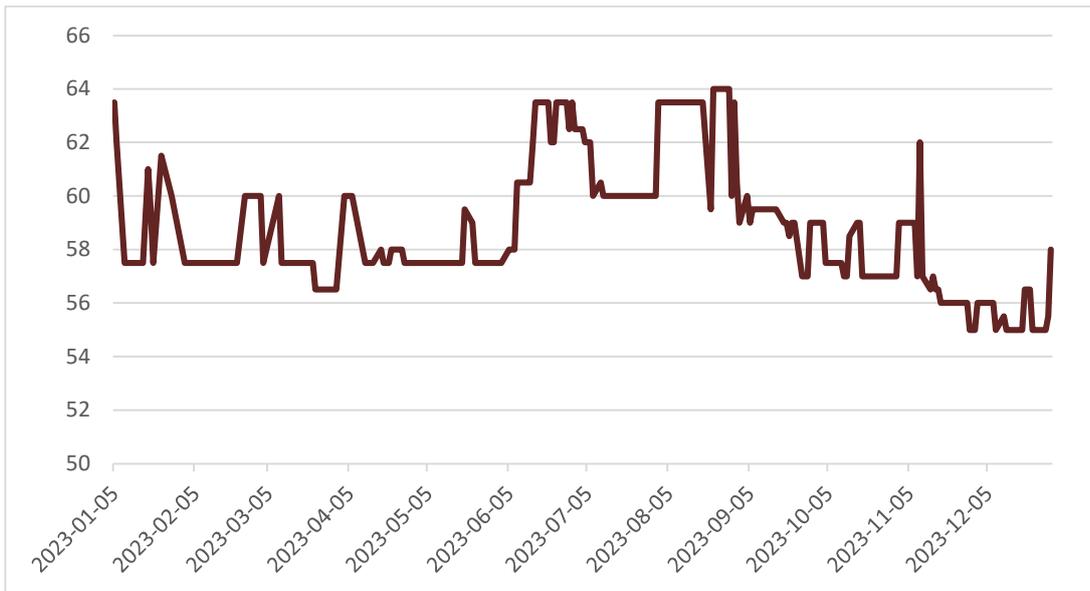
**LES HOTELS BAVEREZ S.A. – Indicateurs clés**

En M€	2023	2022	2021
Chiffre d'affaires	43,3	38,8	13,3
<i>dont : Hébergement</i>	<i>37,3</i>	<i>33,2</i>	<i>11</i>
<i>Restauration</i>	<i>6,0</i>	<i>5,6</i>	<i>2,3</i>
Excédent brut d'exploitation	13,0	12,1	0,9
Résultat d'exploitation	9,5	8,6	-2,3
Bénéfice net	8,5	7,1	0,6
Taux d'occupation	66,97%	73,26%	31,09%
Prix moyen par chambre	624,80 €	505,69 €	383,89 €
Rev Par	418,46 €	370,49 €	119,34 €
Effectifs	274	259	224

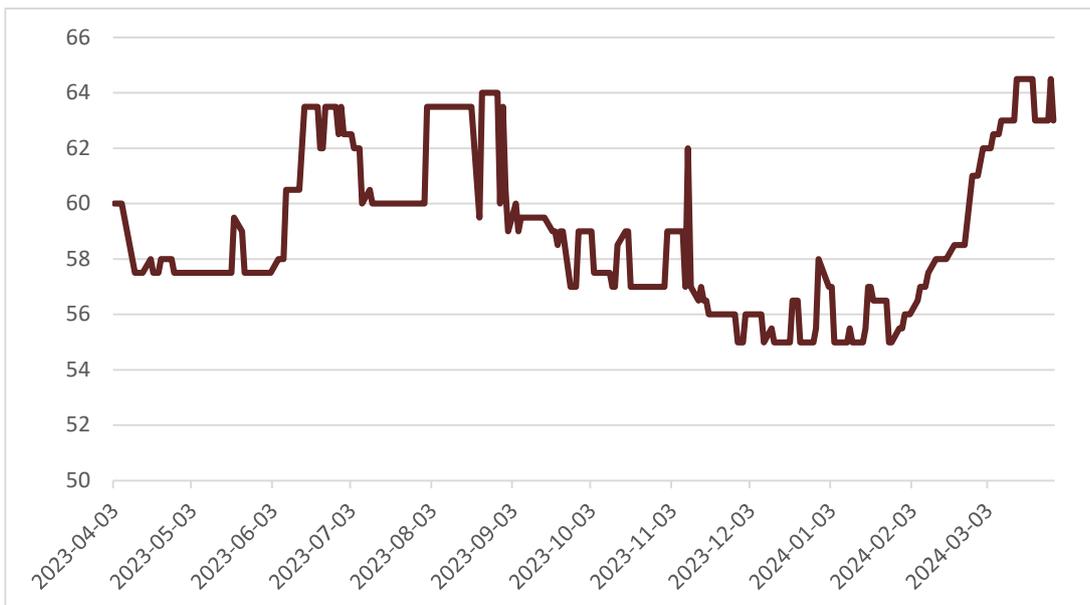


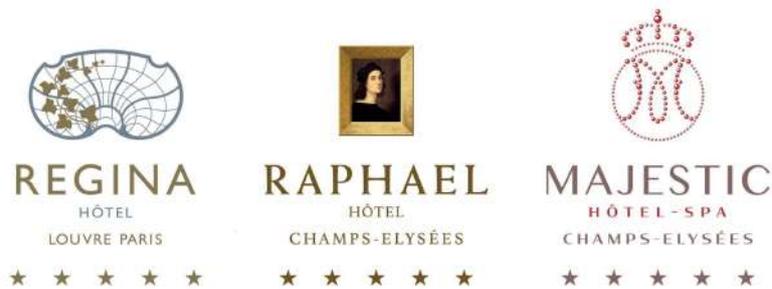
### EVOLUTION DU COURS DE BOURSE DE JANVIER A DECEMBRE 2023

(source Euronext Paris)



### EVOLUTION DU COURS DE BOURSE DU 1<sup>er</sup> AVRIL 2023 AU 31 MARS 2024





## **RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 12 JUIN 2024**

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 2023.

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 2023.

L'exercice 2023 se solde par un bénéfice de 8 482 060,85 pour un bénéfice de 7 061 984,71 € au 31 décembre 2022.

Ce bénéfice s'entend après amortissements pour 3 469 816 €. Il y a constitution d'une réserve spéciale de participation des salariés aux résultats de l'entreprise pour 296 952 € (et charges pour 59 390 €), et un intéressement provisionné au titre de l'année 2023 pour 400 000 €. L'impôt société s'élève à 1 121 645 €.

### **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**

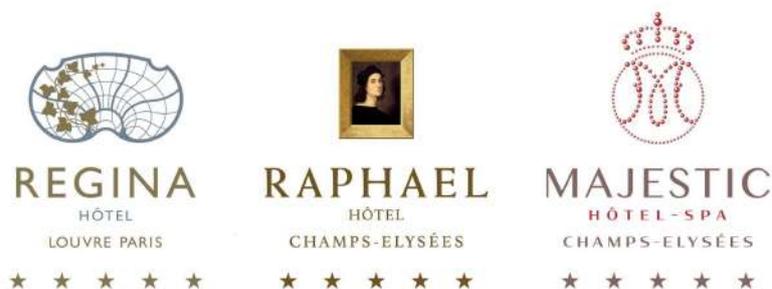
#### **ACTIVITE ET RESULTAT 2023**

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 des trois établissements s'élève à 43,3 millions d'euros au 31 décembre 2023, soit une augmentation de 11,65 % par rapport à l'année précédente.

L'hôtel Regina atteint un chiffre d'affaires qui s'élève à 19 528 K€ soit une augmentation de 15,88%, dont 2 320 K€ en restauration. Le taux d'occupation est de 71,10% au 31 décembre 2023, il était de 76,11% au 31 décembre 2022. Ce chiffre d'affaires s'explique par le positionnement du prix moyen à 672,22 € en 2023 contre 531,25 € en 2022 entraînant un RevPar de 477,94 € pour 404,32 € l'an dernier.



L'hôtel Majestic réalise un chiffre d'affaires de 6 996 K€ contre 7 265 K€ au 31 décembre 2022 soit une diminution de 3.70%. Son taux d'occupation atteint 58,30% contre 68.31% au 31 décembre 2022 soit une diminution de 10 points de TO, mais son prix moyen atteint 569,66 euros pour 474,05 € en 2022. Le RevPar s'établit donc à 332,10 € au 31 décembre 2023 pour 323,83 € l'année dernière.

L'hôtel Raphael maintient une belle croissance en atteignant 16 743 K€ au 31 décembre 2023 dont 4 220 K€ en restauration, pour 14 635 K€ l'an dernier à la même date incluant 3 060 K€ de chiffre d'affaires restauration ; soit une augmentation globale de 14.40%. Son taux d'occupation est de 68,06 % au 31 décembre 2023, il était de 73,31% au 31 décembre 2022. Le prix moyen s'élève à 598,74 € pour 494,62 € en 2022 soit un RevPar de 407,53 € au 31 décembre 2023 pour 362,60 € l'an dernier à la même date.

	REGINA			RAPHAEL			MAJESTIC			LES HOTELS BAVEREZ		
	2023	2022	Var.	2023	2022	Var.	2023	2022	Var.	2023	2022	Var.
<b>TO</b>	71,10%	76,11%	<b>-5,01</b>	68,06%	73,31%	<b>-5,25</b>	58,30%	68,31%	<b>-10,01</b>	66,97%	73,26%	<b>-6,29</b>
<b>PM</b>	672,22 €	531,25 €	<b>26,54%</b>	598,74 €	494,62 €	<b>21,05%</b>	569,66 €	474,05 €	<b>20,17%</b>	624,80 €	505,69 €	<b>23,55%</b>
<b>RevPar</b>	477,94 €	404,32 €	<b>18,21%</b>	407,53 €	362,60 €	<b>12,39%</b>	332,10 €	323,83 €	<b>2,55%</b>	418,46 €	370,49 €	<b>12,95%</b>
<b>Chiffre d'affaires total en K€</b>	19 528	16 852	<b>15,88%</b>	16 743	14 635	<b>14,40%</b>	6 996	7 265	<b>-3,70%</b>	43 267	38 752	<b>11,65%</b>

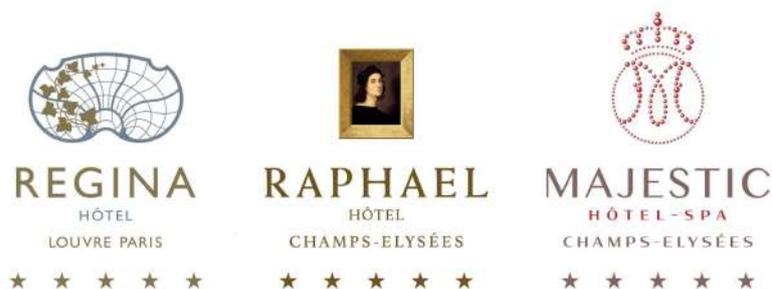
Le Taux d'Occupation d'ensemble sur chambres disponibles s'établit à 66,97% au 31 décembre 2023, il était de 73,26% au 31 décembre 2022. Le prix moyen hors taxes, s'élève à 624,80 euros pour 505,69 euros l'an dernier à la même date. Le RevPar global (Revenu par chambre) s'établit à 418,46 euros hors taxes. Il était de 370,49 euros au 31 décembre 2022.

Le résultat d'exploitation est un profit de 9 482 972 € pour un profit de 8 599 252 € en 2022.

Le résultat financier est un profit de 417 686 € pour une perte de 281 413 € au 31 décembre 2022.

Le résultat exceptionnel est nul pour une perte de 3 659 € l'an dernier.

Le résultat net 2023 est un bénéfice de 8 482 061 € pour un bénéfice de 7 061 985 € au 31 décembre 2022.



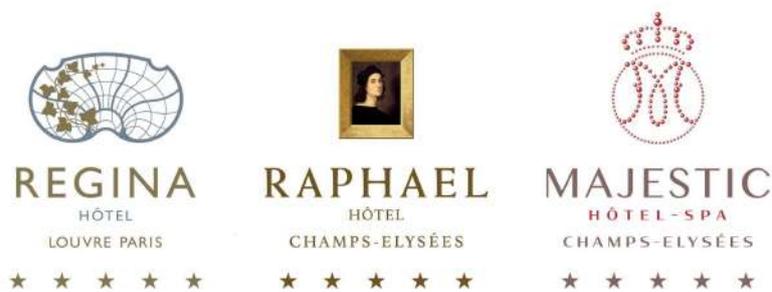
## LES CHIFFRES CLES

En €	Année 2023	Année 2022	Année 2021
Chiffre d'affaires	43 267 297	38 751 690	13 309 737
Résultat d'exploitation	9 482 972	8 599 252	-2 279 547
Résultat financier	417 686	-281 413	-295 426
Résultat courant	9 900 658	8 317 839	-2 574 973
Résultat exceptionnel	0	-3 659	3 180 731
Participation des salariés	-296 952	-272 794	0
Impôts sur les bénéfices	-1 121 645	-979 401	0
Résultat net	8 482 061	7 061 985	605 758

## RESULTATS PAR ÉTABLISSEMENT

En €	REGINA		RAPHAEL		MAJESTIC		S.A.		Variation en %
	31 12 2023	31 12 2022	31 12 2023	31 12 2022	31 12 2023	31 12 2022	31 12 2023	31 12 2022	
Taux d'Occupation - TO en %	71,10%	76,11%	68,06%	73,31%	58,30%	68,31%	66,97%	73,26%	-6,29
Revenu par chambre - RevPar (TO x Prix moyen) en euros	477,94	404,32	407,53	362,60	332,10	323,83	418,46	370,49	12,95%
Total Chiffre d'affaires	19 528 146	16 851 634	16 742 701	15 083 356	6 996 450	6 816 700	43 267 297	38 751 691	11,65%
Total des Produits d'Exploitation	19 669 552	16 995 300	16 934 703	15 249 725	7 012 326	6 830 262	43 616 581	39 075 288	11,62%
Total des charges d'Exploitation	-12 479 372	-10 890 785	-12 751 822	-11 080 112	-5 410 404	-5 030 853	-30 641 598	-27 001 749	13,48%
Excédent Brut d'Exploitation	7 190 181	6 104 516	4 182 880	4 169 613	1 601 922	1 799 409	12 974 983	12 073 538	7,47%
Amortissements et Provisions	-1 371 901	-1 327 054	-1 214 165	-1 249 225	-905 944	-898 008	-3 492 011	-3 474 287	0,51%
RESULTAT D'EXPLOITATION	5 818 279	4 777 461	2 968 715	2 920 389	695 978	901 401	9 482 972	8 599 251	-10,28%
RESULTAT FINANCIER	194 510	-235 978	118 238	-45 901	104 938	467	417 686	-281 412	248,42%
Résultat Courant	6 012 789	4 541 483	3 086 953	2 874 488	800 916	901 868	9 900 658	8 317 839	-19,03%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0	-3 659	0	0	0	0	0	-3 659	100,00%
RESULTAT AVANT IS & PARTICIP	6 012 789	4 537 825	3 086 953	2 874 488	800 916	901 868	9 900 658	8 314 180	19,08%
PARTICIPATION IS							-296 952	-272 794	
							-1 121 645	-979 401	14,52%
<b>RESULTAT NET</b>							<b>8 482 061</b>	<b>7 061 985</b>	<b>20,11%</b>

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



## FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

### Activité

Comme le confirment les professionnels du secteur, les années 2022 et 2023 sont marquées par un contexte macroéconomique et géopolitique incertain, avec l'entrée dans une phase d'inflation et de hausse des taux d'intérêt importantes pour les pays européens. Cette période s'est également caractérisée par le retour, voire le dépassement, des performances hôtelières de 2019, notamment avec un rattrapage des prix moyens.

L'activité du quatrième trimestre 2023 a été moins bonne que l'an dernier en termes de volume et donc d'occupation, mais compensée par une hausse des prix moyens.

Parallèlement au développement de notre activité, le contexte géopolitique s'est aggravé et pourrait impacter les voyages de notre clientèle et la fréquentation de nos hôtels. La guerre en Ukraine perdure, ayant notamment pour conséquence une hausse des coûts des matières premières et de l'énergie sur 2023. De plus, nous ne pouvons pas mesurer à ce stade les impacts des événements au Proche-Orient.

Depuis plusieurs années la société s'engage en faveur de l'écologie en menant des actions pour réduire son empreinte carbone et ses consommations de ressources. Cet engagement a été porté malgré lui par la hausse des coûts, l'encourageant notamment à réduire ses dépenses énergétiques, de blanchisserie, d'emballage.

Comme l'ensemble des établissements de son secteur d'activité, Les Hôtels Baverez rencontrent des difficultés de recrutement. Cela complique l'activité et a un impact sur les coûts puisqu'il nous faut pallier par de l'intérim et des extras.

La trésorerie de la société lui permettra de faire face à ses engagements pour l'année à venir.

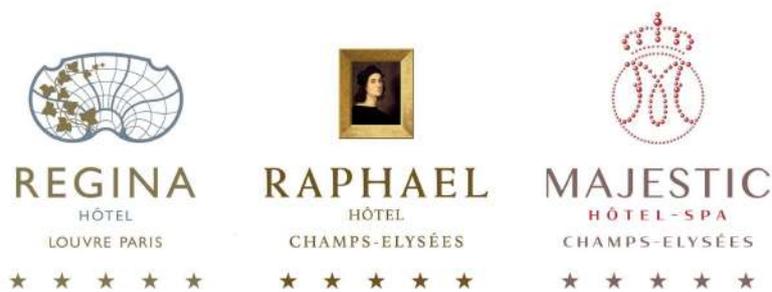
### Travaux

Des dépenses d'investissements et de travaux de réparation ou de mises aux normes, ont été réalisées sur l'exercice 2023 avec notamment la Terrasse et le Restaurant du Raphael totalement réaménagés, la réfection de nombreuses salles de bain et peintures ou décoration dans les trois hôtels en préparation des JO 2024 ou la mise en œuvre des travaux de remplacement du groupe électrogène au Regina.

La société a repris ses programmes de travaux d'embellissements courants mais aussi le projet de rénovation de l'hôtel Raphael qui avait été arrêté à l'obtention du permis de construire en 2021. Les études avancent et la chambre témoin devrait être terminée dans le courant du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024.

## EVENEMENTS POST CLOTURE

Aucun événement susceptible d'avoir une influence significative sur les comptes clos au 31 décembre 2023 de la société, n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.



## LES LITIGES EN COURS ET PROVISIONS

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

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

### Provision pour Litiges

La provision pour prud'hommes s'élève à 99 100 € au 31 décembre 2023. Elle s'élevait à 127 100 € au 31 décembre 2022.

Il n'y a pas eu de nouveaux dossiers sur l'exercice 2023 nécessitant une provision supplémentaire au 31 décembre. Une reprise de provision de 28 000 € a été effectuée concernant une affaire qui s'est terminée sur l'exercice 2023.

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.

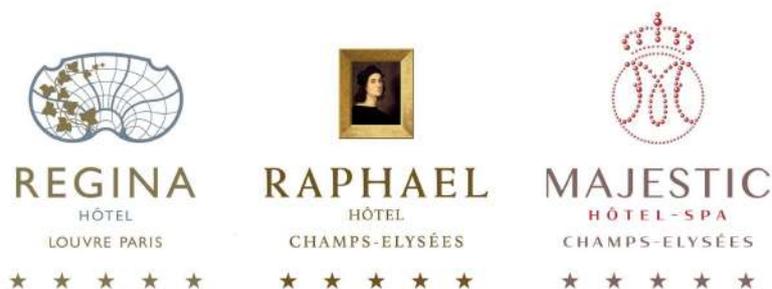
La société a décidé lors de son conseil d'administration de septembre 2015 de reconstituer une provision pour ravalement pour l'hôtel Regina à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015 afin de lui permettre de faire face à cette obligation - article L 132-1 du Code de la construction. La provision sera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

Le total des provisions pour ravalement au 31 décembre 2023 s'élève à 750 K€ contre 689 K€ au 31 décembre 2022. La dotation s'élève à 61,5 K€ sur l'exercice 2023.



A noter, suite au contrôle fiscal portant sur les exercices 2018 à 2020 et qui s'est terminé en juin 2022, que la position de l'administration a été définitivement arrêtée sur le fait que la programmation des travaux étant trop éloignée dans le temps et donc insuffisamment détaillée et justifiée, il conviendrait que la société réintègre les provisions constituées et qu'elle serait autorisée à déduire fiscalement ces provisions lors des travaux de ravalement et donc lors des reprises de provisions ultérieures.

### **Décision de la Cour de cassation du 13 septembre 2023 sur les congés payés**

La société a estimé l'impact potentiel de la décision de la Cour de cassation numéro 22-17. 340 rendue le 13 septembre 2023. Aucune provision n'a été constatée dans les comptes 2023, l'impact n'est pas matériel.

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

Cette information est présentée dans l'annexe aux comptes annuels 2023.

### **EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR**

En 2023, le retour de la clientèle étrangère et notamment américaine a continué de soutenir nos ventes. Cette affluence de voyageurs et même de tourisme de proximité a engendré une hausse importante des prix moyens sur la capitale.

Notre activité en ce début d'année 2024 ralentit assez fortement du fait de la saisonnalité mais aussi de la fermeture de certaines chambres pour la rénovation de nombreuses salles de bains, ou d'espaces de restauration comme la rénovation du restaurant de l'hôtel Raphael – Le Boudoir – et du restaurant de l'hôtel Regina pour y effectuer des embellissements.

Nos activités d'hébergement et de restauration rencontrent encore 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 et les besoins anticipés pour les Jeux Olympiques et Paralympiques ne calment pas cette tendance.

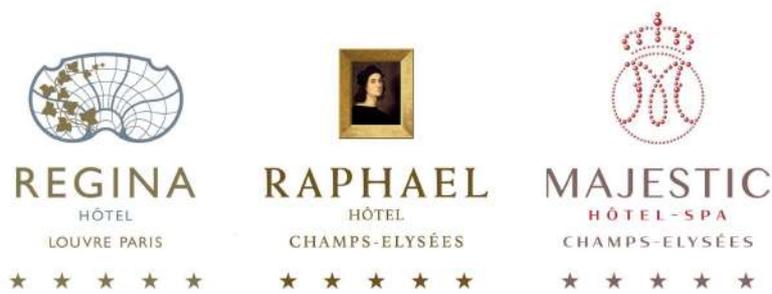
Des augmentations tarifaires importantes, conséquence en partie de la guerre en Ukraine ou des événements au Proche-Orient viennent s'ajouter aux augmentations déjà subies depuis 2022 et 2023 et impactent nos marges.

Cependant avec la qualité de nos établissements et leurs emplacements d'exception, portés par une année JO, nous pensons réaliser un meilleur chiffre d'affaires qu'en 2023.

Sauf décision géopolitique grave ou mouvements sociaux d'ampleur, nos premières estimations pour l'année 2024 montrent un résultat bénéficiaire, certainement en deçà de celui de l'année 2023 pour les raisons exposées précédemment et du fait de la mise en œuvre de certains travaux indispensables à nos exploitations au cours de ce début d'année ou qui seront mis en œuvre en fin d'année 2024.

Nous envisageons en effet la rénovation complète de l'hôtel Raphael à compter de début décembre 2024 pour une durée de 15 mois et la chambre témoin nécessaire à ce projet est en cours de finition.

Soucieux d'accomplir ses activités et de remplir ses obligations dans un cadre vertueux et durable qui respecte l'environnement notamment, la société continue sur l'année 2024 de mettre en œuvre des actions au regard de la RSE et de l'Eco Responsabilité sous forme de formations et de recrutement d'un responsable RSE.



Elle s'adjoint aussi le renfort de prestataires qui vont l'accompagner dans le cadre des enjeux de décarbonation de ses activités, du décret Tertiaire et pour la préparation de la CSRD et l'établissement d'un reporting extra financier au titre de l'exercice 2025.

La trésorerie de la société nous permettra de faire face à nos engagements pour l'année à venir.

La Direction de la société suit les 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.

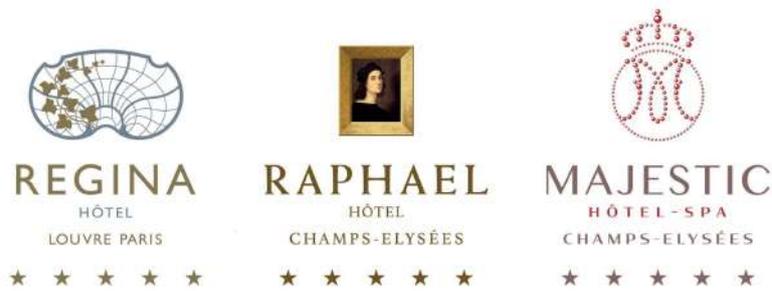
La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir, et notamment grâce aux prêts garantis par l'état obtenus en 2020 ou début 2021.

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. Pour mémoire, le chiffre d'affaires généré par la clientèle Russe et Ukrainienne en 2023 représente 755 K€ soit environ 2,3% du chiffre d'affaires Hébergement de l'année.

### 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 100 M€ par sinistre depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, 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 2023, le montant total des opérations en devises s'est élevé à 44 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.

#### **PRISES DE PARTICIPATIONS**

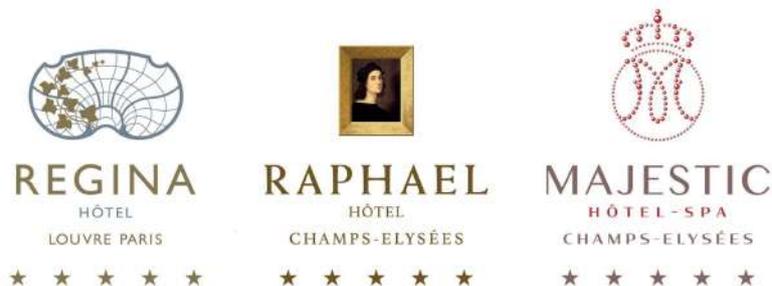
Notre société ne détient aucune participation.



## ETAT DES DELAIS DE PAIEMENT (SELON ARTICLE D.441-6 I.-1° FOURNISSEURS)

En application des dispositions de l'article L.441-14 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.

31/12/2023	Article D.441-6 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	463	130	23	7	116	276
Montant total des factures concernées (TTC)	1 210 682	199 462	82 025	4 087	26 555	312 129
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (en TTC)	6,78%	1,12%	0,46%	0,02%	0,15%	1,75%
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						16
Montant total des factures exclues (TTC)						63 849
<b>C - DELAIS 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.441-6 I.-2° CLIENTS)

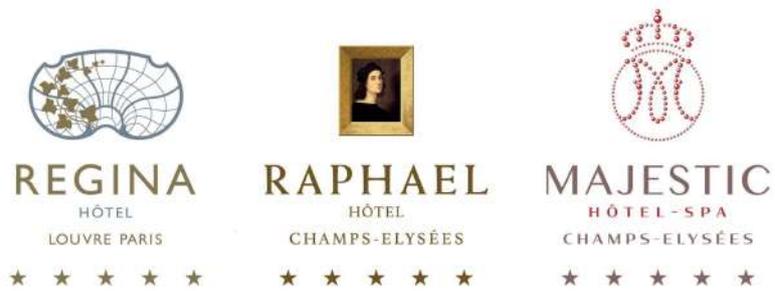
	Article D.441-6 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
AU 31/12/2023	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>A – TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>						
Nombres de factures concernées	0	27	9	2	8	46
Montant total des factures concernées (TTC)	0	123 153	685	804	41 010	165 652
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%	0,26%	0,00%	0,00%	0,09%	0,35%
<b>B – FACTURES EXCLUES DU -A- RELATIVES A DES DETTES ET CREANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISEES</b>						
Nombres de factures exclues						13
Montant total des factures exclues (TTC)						13610
<b>C - DELAIS DE PAIEMENT DE REFERENCE UTILISES</b>						
Délai de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels pour les Clients avec contrats, Délais légaux pour tous les autres clients donc à réception de facture					

## PRESENTATION DE LA DEMARCHE DE CONFORMITE

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

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

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



**PRESENTATION DES BIENS DONT LA SOCIETE EST PROPRIETAIRE AU 31/12/2023**

- Les hôtels

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

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

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

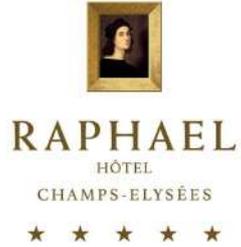


LE MAJCLUB,



... et l'espace bien être de l'hôtel Regina





- La restauration

Le Bar Anglais

Le Restaurant Chez Suzy

Et le Salon de thé

La Terrasse Cour Jardin

Le Bar Anglais

Le Boudoir du Raphael

Le Salon Bleu

Le Jardin du Raphael

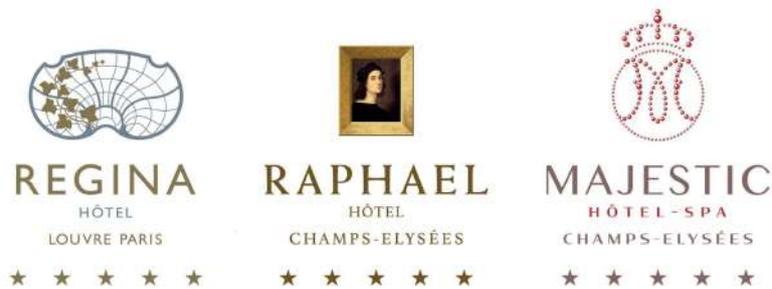
Le bar - Le Premium

Le restaurant – Le Magnum



Et les salons,





## PROPOSITION D’AFFECTATION DU RESULTAT

(Article 20 des statuts)

### 1. Approbation des comptes annuels de l’exercice clos le 31 décembre 2023

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes annuels de l’exercice clos le 31 décembre 2023 se soldant par un bénéfice de 8 482 060,85 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 8 482 060,85 euros de la façon suivante :

#### *Origine*

- Bénéfice de l'exercice 8 482 060,85 €

#### *Affectation*

- Autres réserves 7 770 320,45 €  
 - Dividendes 711 740,40 €

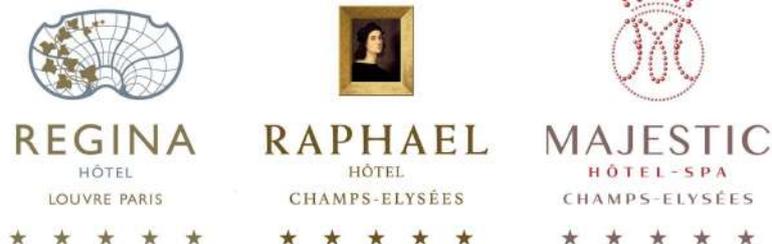
### 3. Le dividende

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

Le détachement du coupon interviendra le 19 juin 2024.

Le paiement des dividendes sera effectué le 21 juin 2024.

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



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

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

AU TITRE DE L'EXERCICE	1. Revenus éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI		2. Revenus non éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI	
	DIVIDENDES	AUTRES REVENUS	DIVIDENDES	AUTRES REVENUS
2020	-	-	-	-
2021	-	-	-	-
2022	664 291,04 €	-	-	-

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

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

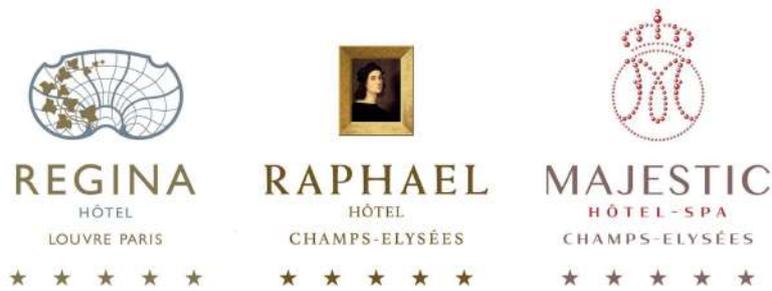
Nous vous informons que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 font apparaître une dépense ou charge visée par l'article 39-4 du Code Général des Impôts pour 1 090,00 euros relatifs à l'amortissement du véhicule de la société.

### 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 2023, 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 %	71.92 %
ACA - Asset management Capital		
& Associés :	5.81 % <sup>(1)</sup>	3.57 %
Franklin Finance	25.08 % <sup>(2)</sup>	15.41 %



<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 26 mars 2024 un franchissement de seuil de 25% et détenir 25.08 % du capital et 15.41 % des droits de vote.

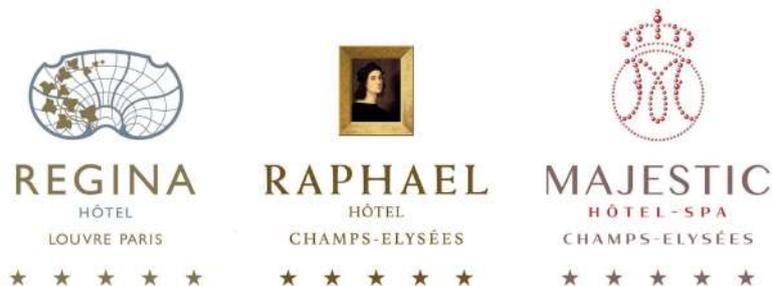
A la connaissance de la société aucune autre personne physique ou morale ne possède plus de 5 % des actions du capital ou des droits de vote.

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 aucune de ses 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.



## GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

### COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

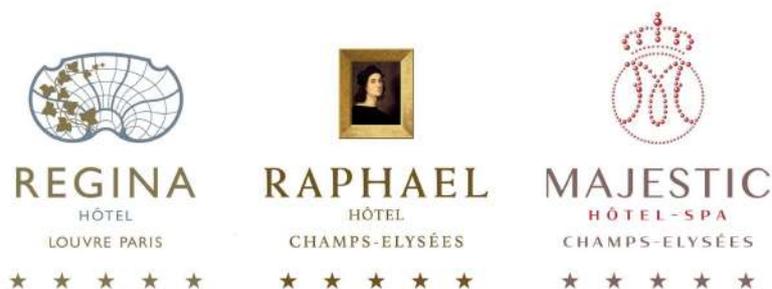
Au 31 décembre 2023, le Conseil d'administration était composé de six membres, à savoir :

<i>Nom</i>	<i>Fonctions</i>	<i>Date de nomination / de dernier renouvellement</i>	<i>Date d'échéance du mandat</i>
<b>Françoise BAVEREZ</b>	Administrateur et Président du Conseil d'administration	AG du 14 juin 2022	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2027
<b>Véronique BEAUVAIS-CREFCOEUR</b>	Administrateur Directeur Général	AG du 13 juin 2019	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024
<b>David BAVEREZ</b>	Administrateur	AG du 15 juin 2021	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026
<b>Christian BEAUVAIS</b>	Administrateur	AG du 14 juin 2022	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2027
<b>Pierre D'HARCOURT</b>	Administrateur	AG du 15 juin 2021	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026
<b>Caroline LEDOUX</b>	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.

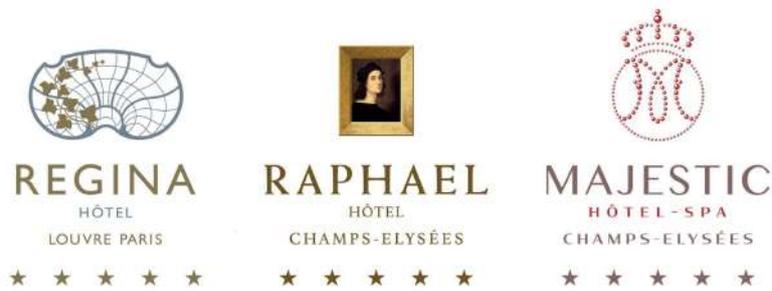
Les convocations aux réunions du Conseil sont effectuées en conformité avec les obligations légales mais en concertation avec chacun des administrateurs afin d'obtenir le maximum de présence de chacun des membres.

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 2023, 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.

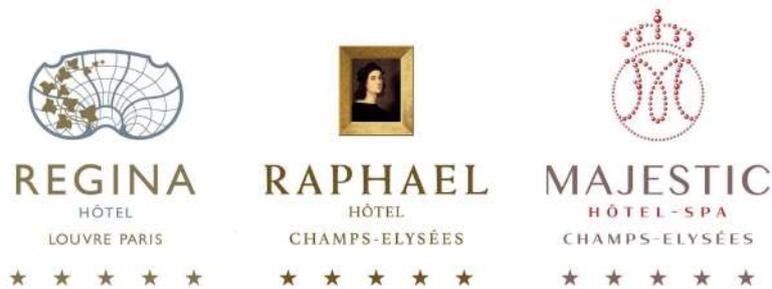
Ce règlement intérieur complète les règles légales, réglementaires et statutaires afin de préciser les modalités de fonctionnement du Conseil d'administration de la société, ainsi que certaines règles relatives à la répartition des tâches et responsabilités entre le Directeur général de la société et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

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

### **Censeur**

Conformément à l'article 16 des statuts de la Société, Monsieur Yves LASCOMBES DE LAROUSSILHE a été nommé censeur par le conseil d'administration du 5 septembre 2019 pour une durée de six ans.

Il a démissionné de son mandat à l'issue du conseil d'administration qui s'est tenu le 14 juin 2023.



## INFORMATIONS SUR LES MANDATAIRES SOCIAUX

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

Conformément aux dispositions de l'Article L225-37-4 du Code de commerce, 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 :  
Tanexo (HK) Limited, Hong-Kong  
Dadinvestment (HK) Limited, Hong-Kong  
Trading Central S.A., Paris

Monsieur Pierre d'HARCOURT

Administrateur de Pyrénées Presse  
Président du Conseil de surveillance SA SUCCESSIVE

Madame Caroline LEDOUX

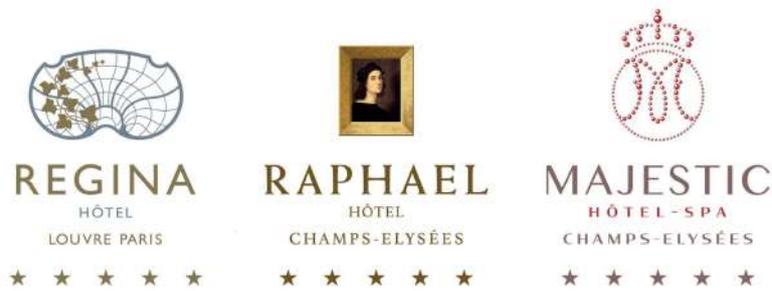
Avocat associé – EY Société d'Avocats

### 2. Renouvellement de mandat d'administrateur

Aucun mandat n'arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée. Aucun renouvellement n'est à prévoir.

### 3. Montant de la rémunération allouée aux membres du Conseil

Le montant global annuel de la rémunération allouée au Conseil d'administration s'élève à 68 400 euros.



## LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le mandat de notre Commissaire aux comptes KPMG S.A., nommé par l'Assemblée générale du 14 juin 2023, arrivera à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle à tenir dans l'année 2029 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

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 (art. L. 823-1, al. 2 du Code de commerce modifié et transféré à l'article L.821-40 du Code de commerce). 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 (article L. 225-102 du Code de commerce )

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 2023 permet de dégager un intéressement de 400 000 € au profit des salariés de l'entreprise.

### Participation

L'activité de l'année 2023 déclenche la mise en œuvre de l'accord de participation en place. Au titre de l'année écoulée, le montant de la réserve de participation, dotée au 31 décembre 2023 s'élève à 296 952 € brut à répartir. A cela s'ajoute le forfait social à la charge de la société pour 59 390 €.

## LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

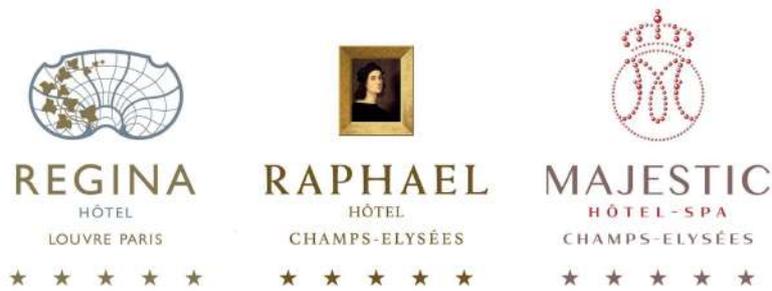
Aucune convention ni engagement réglementé n'a été conclu au cours de l'exercice 2023.

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**

Il n'y a aucune délégation en matière d'augmentation de capital en cours de validité au 31 décembre 2023.

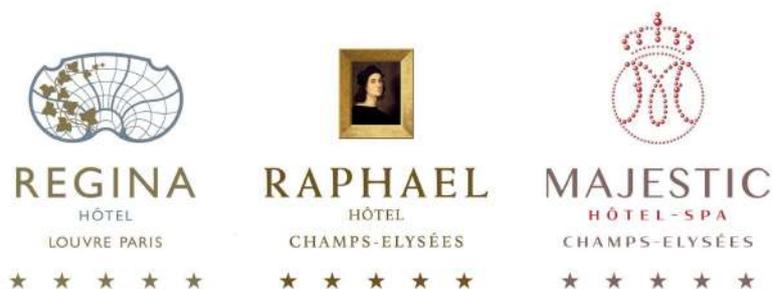
**ANNEXE 2 : TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL PROPOSEES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 12 JUIN 2024**

Il n'y a aucune délégation proposée à l'assemblée générale du 12 juin 2024.

**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**

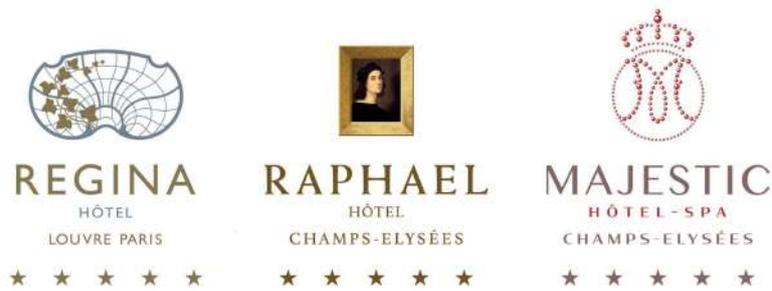
**(Articles L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et 223-26 du RG de l'AMF)**

Au cours de l'année 2023, 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	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
<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.)	31 884 300	5 164 125	13 309 737	38 751 691	43 267 297
Résultat av. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	4 568 150	-6 354 502	3 775 229	11 788 467	13 392 669
Impôts sur les bénéfices	-7 867	0	0	-979 401	-1 121 645
Participation des salariés	0	0	0	-272 794	-296 952
Résultat ap. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	795 396	-9 942 659	605 758	7 061 985	8 482 061
Résultat distribué	0	0	0		
<b>Résultat par action</b>					
Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amortissements et provisions	1,92	-2,68	1,59	4,44	5,05
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	0,34	-4,19	0,26	2,98	3,58
Dividende attribué	0,00	0,00	0,00	0,28	0,28
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés	293	257	224	259	274
Montant de la masse salariale	10 563 693	4 686 814	5 567 039	10 738 914	12 012 357
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécu. Soc. œuvres sociales)	3 886 934	1 335 556	1 472 727	3 703 107	4 399 815



## ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2024

### ORDRE DU JOUR

- 1) Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 - Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement,
- 2) Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende,
- 3) Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés - Constat de l'absence de convention nouvelle,
- 4) Pouvoirs pour les formalités.

### TEXTE DES RESOLUTIONS

#### **Première résolution - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 - 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 2023, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de de 8 482 060,85 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, ainsi que l'impôt correspondant.

**Adoptée : 3 538 724 voix Pour – 0 voix Contre – 0 Abstention**

#### **Deuxième résolution - Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende**

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 de la manière suivante :

##### ***Origine***

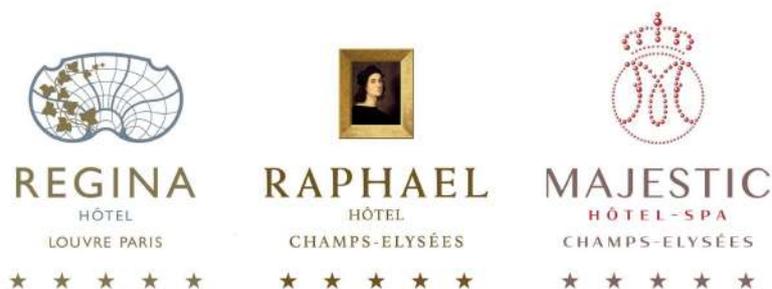
- Bénéfice de l'exercice	8 482 060,85 €
--------------------------	----------------

##### ***Affectation***

- Autres réserves	7 770 320,45 €
- Dividendes	711 740,40 €

**Adoptée : 3 538 640 voix Pour – 0 voix Contre – 84 Abstentions**

L'Assemblée Générale constate que le dividende global brut revenant à chaque action est fixé à 0,30 euros.



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

Le détachement du coupon interviendra le 19 juin 2024.  
Le paiement des dividendes sera effectué le 21 juin 2024.

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

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 résultant de l'article 158-3-2° du CGI		Revenus non éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI	
	DIVIDENDES	AUTRES REVENUS	DIVIDENDES	AUTRES REVENUS
2020	-	-	-	-
2021	-	-	-	-
2022	664 291,04 €	-	-	-

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

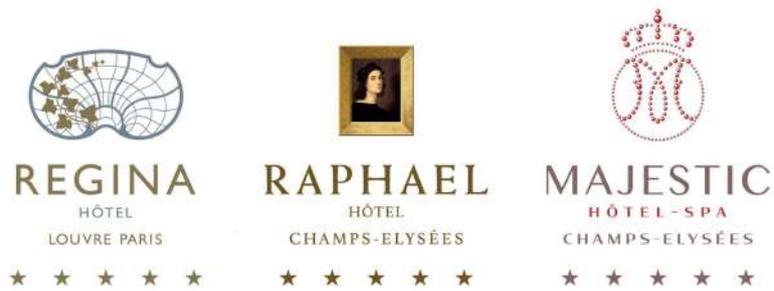
L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes mentionnant l'absence de convention nouvelle de la nature de celles visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.

**Adoptée : 3 538 724 voix Pour – 0 voix Contre – 0 Abstention**

### Quatrième résolution - Pouvoirs pour les formalités

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

**Adoptée : 3 538 724 voix Pour – 0 voix Contre – 0 Abstention**



# LES HÔTELS BAVEREZ

---

## Comptes annuels 2023

*Arrêtés par le Conseil d'administration  
du 27 mars 2024 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 2023

### I. — Bilan.

Actif	31/12/2023		31/12/2022	
	Brut	Amortissement provision	Net	Net
Actif immobilisé :				
Immobilisations incorporelles :				
Concessions, brevets, licences, logiciels, droits et val. similaires	266 200	217 586	48 614	70 903
Autres immobilisations incorporelles	1 074 500	921 417	153 083	511 656
Immobilisations corporelles :				
Terrains	263 582		263 582	263 582
Constructions	57 215 566	31 806 729	25 408 837	26 673 671
Installations techniques, matériel et outillage industriels	12 568 553	8 500 584	4 067 969	3 980 717
Autres immobilisations corporelles	2 538 673	1 688 227	850 446	770 933
Immobilisations corporelles en cours	1 316 639		1 316 639	137 367
Avances et acomptes	651 875		651 875	172 433
Immobilisations financières (2) :				
Prêts	16 109		16 109	16 109
Autres immobilisations financières	58 661		58 661	51 923
	<u>75 970 358</u>	<u>43 134 543</u>	<u>32 835 815</u>	<u>32 649 294</u>
Actif circulant :				
Stocks et en-cours :				
Matières premières et autres approvisionnement	261 903		261 903	258 073
Marchandises	242 366		242 366	121 747
Avances et acomptes versés sur commandes	37 505		37 505	35 169
Créances :				
Clients et comptes rattachés	759 195	22 122	737 073	858 014
Autres créances	485 490		485 490	252 283
Valeurs mobilières de placement :				
Autres titres				
Disponibilités	36 742 031		36 742 031	30 283 523
Charges constatées d'avance	339 042		339 042	287 290
	<u>38 867 532</u>	<u>22 122</u>	<u>38 845 410</u>	<u>32 096 099</u>
<b>Total général</b>	<b>114 837 890</b>	<b>43 156 665</b>	<b>71 681 225</b>	<b>64 745 393</b>



<b>Passif</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</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	1 370 981	1 370 981
Réserve légale	1 101 919	1 101 919
Autres réserves	22 496 012	16 098 319
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	8 482 061	7 061 985
	<u>43 578 023</u>	<u>35 760 253</u>
<b>Provisions pour risques et charges :</b>		
Provisions pour risques	99 100	127 100
Provisions pour charges	750 209	688 709
	<u>849 309</u>	<u>815 809</u>
<b>Dettes (1) :</b>		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit	15 764 347	19 918 823
Emprunts et dettes financières		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	4 941 177	1 792 637
Fournisseurs et comptes rattachés	1 711 357	1 477 122
Dettes fiscales et sociales	4 060 146	4 615 598
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	717 373	350 844
Autres dettes	59 493	14 307
Produits constatés d'avance		
	<u>27 253 893</u>	<u>28 169 331</u>
<b>Total général</b>	<u>71 681 225</u>	<u>64 745 393</u>
<i>(1) Dont à plus d'un an (a)</i>	<i>11 462 185</i>	<i>15 726 930</i>
<i>(1) Dont à moins d'un an (a)</i>	<i>10 850 530</i>	<i>10 649 764</i>
<i>(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours</i>		



**REGINA**  
HÔTEL  
LOUVRE PARIS

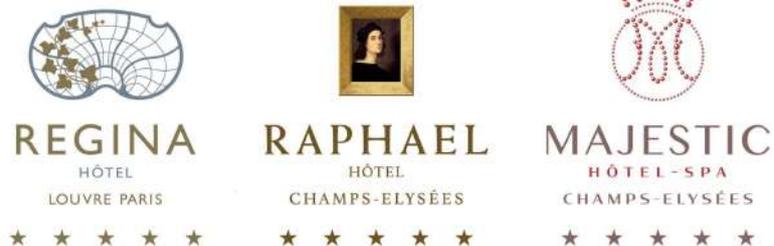
**RAPHAEL**  
HÔTEL  
CHAMPS-ÉLYSÉES

**MAJESTIC**  
HÔTEL-SPA  
CHAMPS-ÉLYSÉES



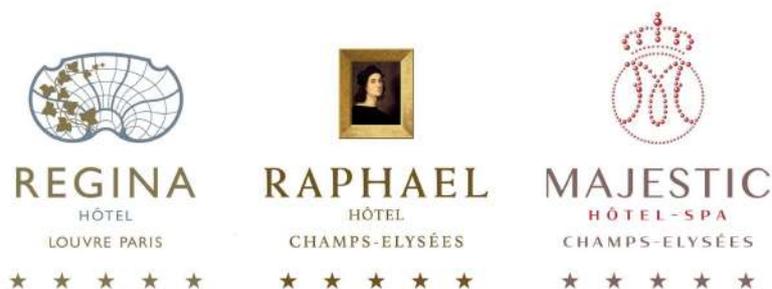
## II. — Compte de résultat.

	31/12/2023		31/12/2022
	France	Exportat.	Total
Produits d'exploitation :			
Ventes de marchandises	5 995 589		5 535 084
Production vendue (services)	37 271 708		33 216 607
Chiffre d'affaires net	43 267 297		38 751 691
Subvention d'exploitation			
Reprises sur provisions et transfert de charges			
Autres produits			
		319 803	340 278
		90 907	73 618
		43 678 007	39 165 587
Charges d'exploitation :			
Achats de marchandises			
Variation de stocks			
Autres achats et charges externes			
Impôts, taxes et versements assimilés			
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges			
		1 701 707	1 449 311
		-113 841	-50 118
		10 844 427	9 724 667
		1 693 480	1 331 618
		12 012 357	10 738 914
		4 399 815	3 703 107
		3 469 816	3 442 318
		22 122	32 768
		61 500	89 500
		103 654	104 252
		34 195 035	30 566 335
Résultat d'exploitation		9 482 972	8 599 252
Produits financiers :			
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés			
Reprises sur provisions et transfert de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
		729 333	60 492
		6 346	9 679
		735 679	70 171
Charges financières :			
Dotations aux amortissements et aux provisions			
Intérêts et charges assimilées			
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
		313 957	343 403
		4 036	8 181
		317 993	351 584
Résultat financier		417 686	-281 413
Résultat courant avant impôts		9 900 658	8 317 839



Compte de résultat (suite) :

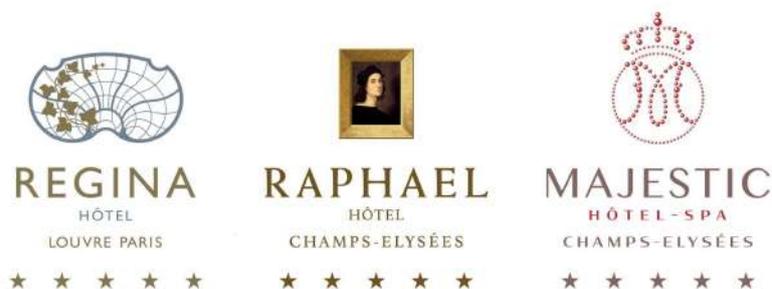
	31/12/2023	31/12/2022
	Total	Total
Produits exceptionnels :		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprise sur dépréciations, provisions		
	0	0
Charges exceptionnelles :		
Sur opérations de gestion	0	
Sur opérations en capital		3 659
	0	3 659
Résultat exceptionnel	0	-3 659
Participation des salariés aux résultats	296 952	272 794
Impôts sur les bénéfices	1 121 645	979 401
Total des produits	44 413 685	39 235 758
Total des charges	35 931 624	32 173 773
Bénéfice ou perte	8 482 061	7 061 985



III. — Tableau des flux de trésorerie.

(En milliers d'euros.)

En milliers d'euros	Année	Année
	2023	2022
	En K€	En K€
Flux de trésorerie liés à l'activité :		
Résultat net	8 482,1	7 062,0
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :		
Amortissements et provisions	3 492,0	3 474,3
Plus et moins-value de cession	0,0	3,7
Autres charges et produits calculés	0,0	0,0
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :		
Variation des stocks	124,4	-58,1
Variation des créances d'exploitation	-415,3	-65,8
Variation des dettes d'exploitation	2 872,5	3 869,0
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	2 581,7	3 745,1
Flux net de trésorerie généré par l'activité	14 555,8	14 285,0
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement :		
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-3 158,9	-1 675,1
Acquisitions/Cessions ou réductions d'immobilisations financières	-6,7	0,0
Variation des créances et dettes sur immobilisations	-112,9	-184,7
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-3 278,5	-1 859,8
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement :		
Dividendes versés aux actionnaires	-664,3	0,0
Augmentation de capital en numéraire	0,0	0,0
Emprunt	0,0	0,0
Remboursement d'emprunt	-4 148,1	-1 978,1
Variation des autres intérêts courus et dettes financières	-6,4	-20,2
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	-4 818,8	-1 998,3
Variation de trésorerie	6 458,5	10 427,0
Trésorerie d'ouverture	30 283,5	19 856,5
Variation de trésorerie de la période	6 458,5	10 427,0
Trésorerie à la clôture de la période	36 742,0	30 283,5



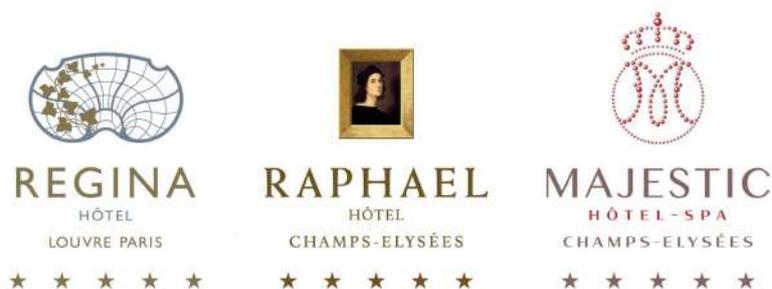
Calcul de l'endettement net, excédent net :

En milliers d'euros	Au	
	31/12/2023	31/12/2022
Disponibilités	36 742,0	30 283,5
Trésorerie à la clôture de la période	36 742,0	30 283,5
Emprunt auprès des établissements de crédit	15 726,9	19 875,0
Dettes financières diverses	0,0	0,0
Intérêts courus	37,4	43,8
Concours bancaires		
Total des dettes financières	15 764,3	19 918,8
Endettement Net / (Excédent Net)	-20 977,7	-10 364,7

L'endettement net est le solde des dettes financières par rapport à trésorerie disponible et aux placements financiers. Au 31 décembre 2023, la position de la société est un excédent net.

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

En euros	31/12/2022	+	Dividendes	-	31/12/2023
Capital	10 127 050				10 127 050
Primes, réserves	18 571 219	7 061 985	-664 291		24 968 912
Report à nouveau	0				0
Résultat	7 061 985	8 482 061		-7 061 985	8 482 061
Subventions d'investissement	0				0
Provisions réglementées	0				0
Autres	0				0
Total	35 760 253	15 544 046	-664 291	-7 061 985	43 578 023



## 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

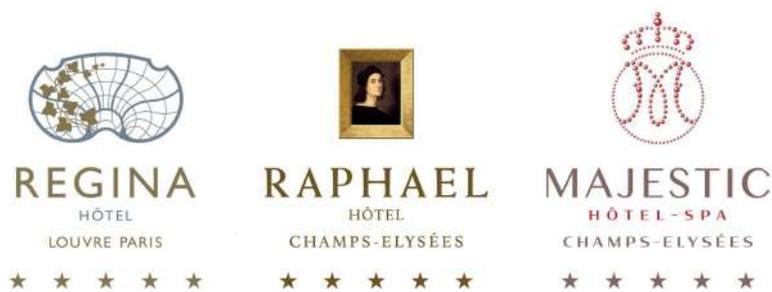
Les frais d'établissement sont amortis sur 5 ans.

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 et Dépôts à terme

Les comptes à terme et dépôts à terme s'élèvent à 29,8 M€ au 31 décembre 2023.

Les intérêts courus non échus sur les comptes à terme ont été comptabilisés au 31 décembre 2023 pour un montant de 240 K€.

## 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 99 100 € au 31 décembre 2023. Elle s'élevait à 127 100 € au 31 décembre 2022.

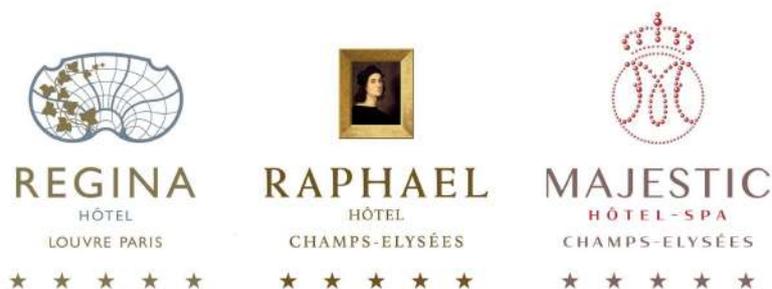
Il n'y a pas eu de nouveaux dossiers sur l'exercice 2023 nécessitant une provision supplémentaire au 31 décembre. Une reprise de provision de 28 000 € a été effectuée concernant une affaire qui s'est terminée sur l'exercice 2023.

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

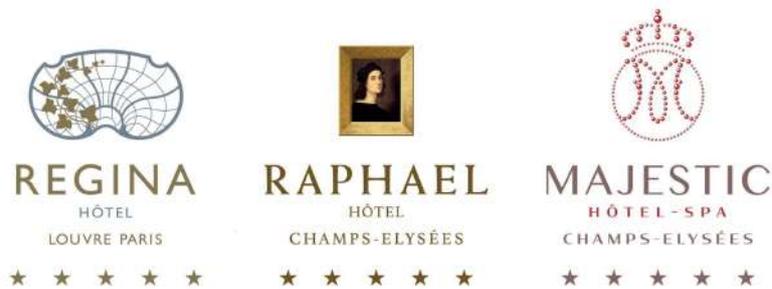
Concernant l'hôtel Majestic-Spa, la provision pour ravalement est dotée intégralement depuis l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Le total des provisions pour ravalement au 31 décembre 2023 s'élève à 750 K€ contre 689 K€ au 31 décembre 2022. La dotation s'élève à 61,5 K€ sur l'exercice 2023.

A noter, suite au contrôle fiscal portant sur les exercices 2018 à 2020 et qui s'est terminé en juin 2022, la position de l'administration a été définitivement arrêtée sur le fait que la programmation des travaux étant trop éloignée dans le temps et donc insuffisamment détaillée et justifiée, il conviendrait que la société réintègre les provisions constituées et qu'elle serait autorisée à déduire fiscalement ces provisions lors des travaux de ravalement et donc lors des reprises de provisions ultérieures.

#### **Décision de la Cour de cassation du 13 septembre 2023 sur les congés payés**

La société a estimé l'impact potentiel de la décision de la Cour de cassation numéro 22-17. 340 rendue le 13 septembre 2023. Aucune provision n'a été constatée dans les comptes 2023, l'impact n'est pas matériel.



## 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 2023, le capital restant à rembourser sur cet emprunt en cours s'élève à 6,1 millions d'euros. Le montant total des intérêts comptabilisés au 31 décembre 2023 s'élève à 134 514 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 2023, le capital restant à rembourser sur cet emprunt en cours s'élève donc à 4,4 millions d'euros. Le montant total des intérêts comptabilisés s'élève à 76 741 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.

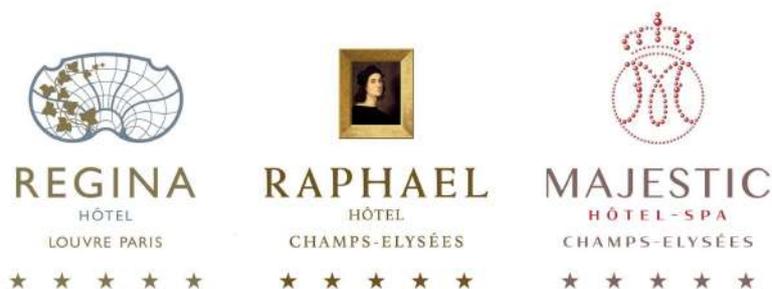
### Covid 19

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 une commission de garantie de la BPI de 0,25%.

Au 31 décembre 2023, le capital restant à rembourser sur cet emprunt s'élève à 2,8 millions d'euros. Le montant total des intérêts comptabilisés s'élève à 57 548 euros.

**Rappelons que la société est tenue au respect de conditions spécifiques et notamment à l'autorisation préalable de cette banque prêteuse avant de pouvoir verser des dividendes tant que le remboursement complet de ce prêt garanti 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.

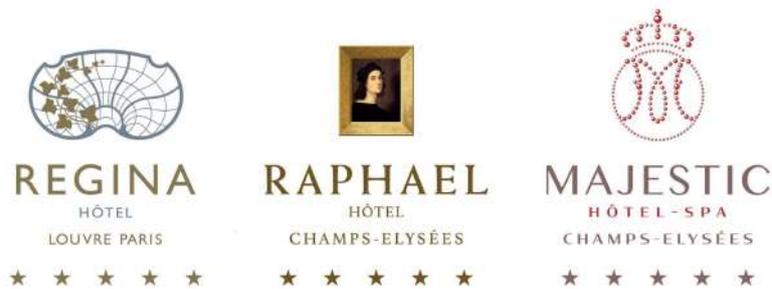
A noter que le prêt Tourisme de 2M€ entre dans le cadre des « aides de minimis ». Le prêt Relance Covid Tourisme entre dans le cadre des aides d'état du régime sa.56985 plafonnées à 1.8 M€.

Au 31 décembre 2023, le capital restant à rembourser est donc de 2,5 millions d'euros, le montant total des intérêts comptabilisés s'élèvent à 45 083 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 :

Contrats et Montants	Solde au 31/12/2023	Intérêts comptabilisés au 31/12/2023
REGINA SG 24/05/2017 - 24/05/2029 11 306 550,57	6 066 929,50	134 514,42
REGINA PGE SG 28/04/2020 - 28/04/2026 7 000 000,00	4 375 000,00	76 741,48
RAPHAEL OBC PGE SAISON 02/12/2020 - 02/12/2026 3 780 000,00	2 835 000,00	57 548,42
REGINA BPI TOURISME 31/01/2021 - 31/01/2029 2 000 000,00	1 750 000,01	32 202,22
REGINA BPI RELANCE TOURISME COVID 31/01/2021 - 31/01/2029 800 000,00	700 000,01	12 880,88
<b>TOTAL</b>	<b>15 726 929,52</b>	<b>313 887,42</b>



## 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 67 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 2023 (obligation à long terme) : 3.4 %

Au 31 décembre 2023, le montant des engagements de l'entreprise était évalué à :

Engagement Indemnités :	207 290 €
+ charges sociales (45%) :	<u>93 280 €</u>
	<b>300 570 €</b>

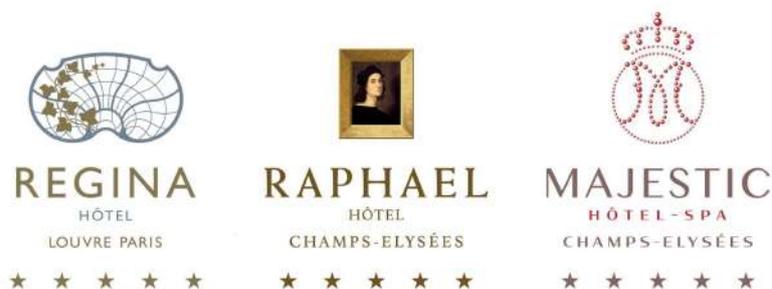
Cette évaluation fait application des nouvelles réglementations sur la prise en compte des démissions uniquement dans les motifs de départs, ce qui réduit le turnover de façon significative. Elle tient également compte de la réforme des retraites dont l'impact n'est pas significatif.

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

## ENGAGEMENTS RECIPROQUES

Au 31 décembre 2023, le montant des engagements de la société vis-à-vis des entreprises de travaux et autres fournisseurs d'immobilisations s'élève à 3 089 K€. Ce montant concerne des travaux de rénovation de l'hôtel Raphael pour 2 830 K€ et des travaux de réfection et d'embellissements de salles de bains, d'électricité, ou divers travaux de peintures ou d'entretien des chambres des trois établissements.

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 2023, il n'y a pas 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 11,3 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 2023 s'élèvent à 46 K€ HT. Pour rappel, en 2022, le montant des honoraires HT s'est élevé à 44 K€.

## FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

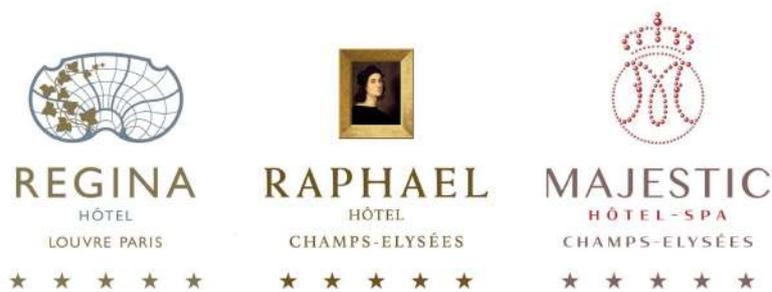
### Activité

Comme le confirment les professionnels du secteur, les années 2022 et 2023 sont marquées par un contexte macroéconomique et géopolitique incertain, avec l'entrée dans une phase d'inflation et de hausse des taux d'intérêt importantes pour les pays européens. Cette période s'est également caractérisée par le retour, voire le dépassement, des performances hôtelières de 2019, notamment avec un rattrapage des prix moyens.

L'activité du quatrième trimestre 2023 a été moins bonne que l'an dernier en termes de volume et donc d'occupation, mais compensée par une hausse des prix moyens qui s'est poursuivie durant l'année 2023.

Parallèlement au développement de notre activité, le contexte géopolitique s'est aggravé et pourrait impacter les voyages de notre clientèle et la fréquentation de nos hôtels. La guerre en Ukraine perdure, ayant notamment pour conséquence une hausse des coûts des matières premières et de l'énergie sur 2023. De plus, nous ne pouvons pas mesurer à ce stade les impacts des événements au Proche-Orient.

Depuis plusieurs années la société s'engage en faveur de l'écologie en menant des actions pour réduire son empreinte carbone et ses consommations de ressources. Cet engagement a été porté malgré lui par la hausse des coûts, l'encourageant notamment à réduire ses dépenses énergétiques, de blanchisserie, d'emballage.



Comme l'ensemble des établissements de son secteur d'activité, Les Hôtels Baverez rencontrent des difficultés de recrutement. Cela complique l'activité et a un impact sur les coûts puisqu'il nous faut pallier par de l'intérim et des extras.

La trésorerie de la société lui permettra de faire face à ses engagements pour l'année à venir.

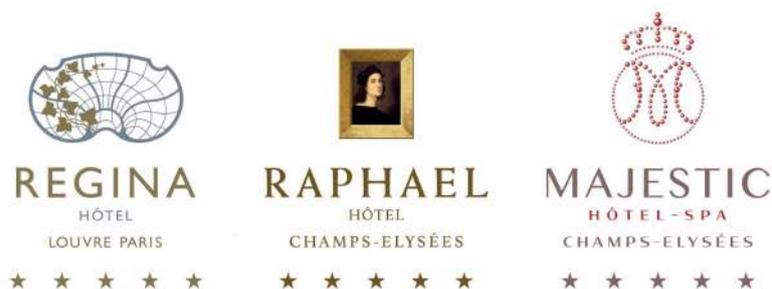
### **Travaux**

Des dépenses d'investissements et de travaux de réparation ou de mises aux normes, ont été réalisées sur l'exercice 2023 avec notamment la Terrasse et le Restaurant du Raphael totalement réaménagés, la réfection de nombreuses salles de bain et peintures ou décoration dans les trois hôtels en préparation des JO 2024 ou la mise en œuvre des travaux de remplacement du groupe électrogène au Regina.

La société a repris ses programmes de travaux d'embellissements courants mais aussi le projet de rénovation de l'hôtel Raphael qui avait été arrêté à l'obtention du permis de construire en 2021. Les études avancent et la chambre témoin devrait être terminée dans le courant du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024.

### **EVENEMENTS POST CLOTURE**

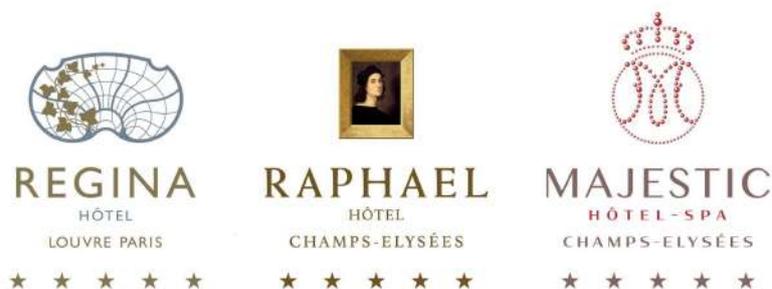
Aucun événement susceptible d'avoir une influence significative sur les comptes clos au 31 décembre 2023 de la société, n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.



## Immobilisations :

	Valeur brute début d'exercice	Acquisitions	Diminutions par virement	Par cession	Valeur brute fin d'exercice
Immobilisations incorporelles :					
Frais d'établissement, de recherche et développement : total I					
Autres postes d'immobilisations incorporelles : total II	1 353 582			12 882	1 340 700
Immobilisations corporelles :					
Terrains	263 582				263 582
Constructions sur sol propre	35 011 763	222 234		1 205 499	34 028 498
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements et aménagements des constructions	23 326 331	607 233		746 496	23 187 068
Installations techniques, matériel et outillage industriels	12 292 428	840 457		564 333	12 568 552
Installations générales, agencements et aménagements divers	1 819 993	256 249		188 679	1 887 563
Matériel de transport					
Matériel de bureau et informatique, mobilier	644 490	64 924		58 304	651 110
Immobilisations corporelles en cours	137 367	1 258 126	78 855		1 316 639
Avances et acomptes	172 433	598 166	118 725		651 874
<b>Total III</b>	<b>73 668 386</b>	<b>3 847 390</b>	<b>197 580</b>	<b>2 763 311</b>	<b>74 554 885</b>
Immobilisations financières :					
Prêts et autres immobilisations financières	68 032	25 200		18 462	74 770
<b>Total IV</b>	<b>68 032</b>	<b>25 200</b>	<b>0</b>	<b>18 462</b>	<b>74 770</b>
<b>Total général (I + II + III + IV)</b>	<b>75 090 000</b>	<b>3 872 590</b>	<b>197 580</b>	<b>2 794 655</b>	<b>75 970 355</b>

Les autres immobilisations incorporelles sont composées des honoraires de l'architecte et des différents bureaux d'études qui ont conduit au dépôt du Permis de Construire pour les rénovations à apporter à l'hôtel Raphael. 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. Les études pour ces travaux, stoppés pendant la période de pandémie, ont repris courant 2022.



## Amortissements :

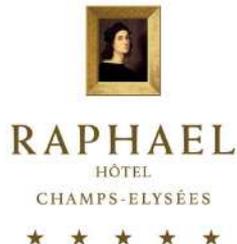
Situation et mouvements de l'exercice Immobilisations	Valeur en début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions sorties / reprises	Valeur en fin d'exercice
<b>Immobilisations Amortissables</b>				
Immobilisations incorporelles :				
Frais d'établissement recherche développement total I				
Autres immobilisations incorporelles total II	771 023	380 862	12 882	1 139 002
Immobilisations corporelles :				
Constructions sur sol propre	17 905 715	1 081 728	1 205 499	17 781 944
Constructions sur sol d'autrui				
Instal. Générales, agenc. et aménag. Constructions	13 758 708	1 012 574	746 496	14 024 785
Installations techniques, matériel et outillage industriels	8 311 711	752 993	564 120	8 500 584
Installations générales, agencements et aménagements divers	1 107 358	140 695	188 202	1 059 851
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	586 191	100 964	58 780	628 376
Total III	41 669 683	3 088 954	2 763 097	41 995 540
Total general (I + II + III)	42 440 706	3 469 816	2 775 979	43 134 542

## Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

Néant

## Charges à répartir sur plusieurs exercices :

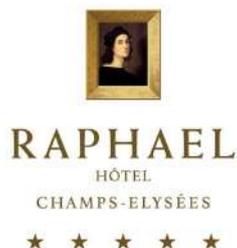
Néant



**Provisions inscrites au bilan :**

	<b>Montant au début de l'exercice</b>	<b>Augmentations : dotations exercice</b>	<b>Diminutions : reprises exercice</b>	<b>Montant à la fin de l'exercice</b>
Provisions pour risques et charges :				
Provisions pour litiges	127 100		28 000	99 100
Provisions pour grosses réparations	688 709	61 500		750 209
Autres provisions pour risques et charges				
Total I	815 809	61 500	28 000	849 309
Provisions pour dépréciations :				
Sur stocks et en-cours	10 608		10 608	0
Sur comptes clients	22 160	22 121	22 160	22 121
Autres provisions pour dépréciations	0			0
Total II	32 768	22 121	32 768	22 121
Total général (I + II)	848 577	83 621	60 768	871 430
Dont dotations et reprises :				
D'exploitation		83 621	60 768	
Financières				
Exceptionnelles				

Les dotations et reprises de l'exercice 2023 sont décrites dans le paragraphe relatif aux Provisions ci-dessus.



## Etat des créances et des dettes :

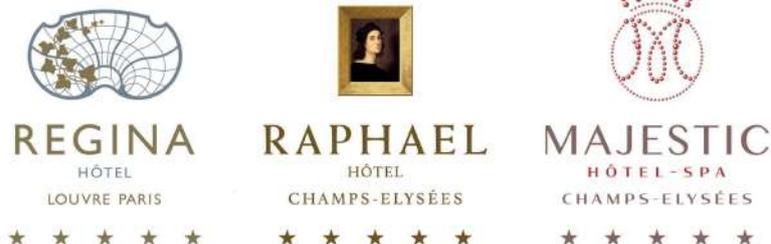
Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
De l'actif immobilisé :			
Prêts (1)	16 109		16 109
Autres immobilisations financières	58 661		58 661
De l'actif circulant :			
Clients douteux ou litigieux	13 610	13 610	
Autres créances clients	745 583	745 583	
Personnel et comptes rattachés	570	570	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0	0	
Impôts sur les bénéfices	0	0	
Taxe sur la valeur ajoutée	400 592	400 592	
Débiteurs divers	84 328	84 328	
Charges constatées d'avance	339 042	339 042	
<b>Total</b>	<b>1 658 494</b>	<b>1 583 725</b>	<b>74 770</b>

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit :				
A un an maximum à l'origine				
A plus d'un an à l'origine (1)	15 764 347	4 302 162	10 793 979	668 206
Emprunts et dettes financières diverses				0
Fournisseurs et comptes rattachés	1 711 357	1 711 357		
Personnel et comptes rattachés	2 002 744	2 002 744		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 440 147	1 440 147		
Impôt sur les bénéfices	162 774	162 774		
Taxe sur la valeur ajoutée	141 686	141 686		
Autres impôts, taxes et versements assimilés	312 794	312 794		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	717 373	717 373		
Groupe et associés				
Autres dettes	59 493	59 493		
Produits constatés d'avance	0	0		
<b>Total</b>	<b>22 312 715</b>	<b>10 850 530</b>	<b>10 793 979</b>	<b>668 206</b>
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	0			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	4 148 078			

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 4 941 K€ au 31 décembre 2023 et 1 793 K€ au 31 décembre 2022. Il enregistre les arrhes versées par les clients pour leur séjours futurs et notamment pour les JO de Paris 2024.

## Produits à recevoir :



<b>Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan</b>		
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Créances clients et comptes rattachés	0	0
Autres créances	0	0
Valeurs mobilières de placement	0	0
Disponibilités	239 844	39 568
<b>Total</b>	<b>239 844</b>	<b>39 568</b>

### Charges à payer :

<b>Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan</b>		
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	37 417	43 815
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	671 480	539 449
Dettes fiscales et sociales	2 871 254	2 703 842
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	170 127	51 690
Autres dettes	0	0
<b>Total</b>	<b>3 750 279</b>	<b>3 338 796</b>

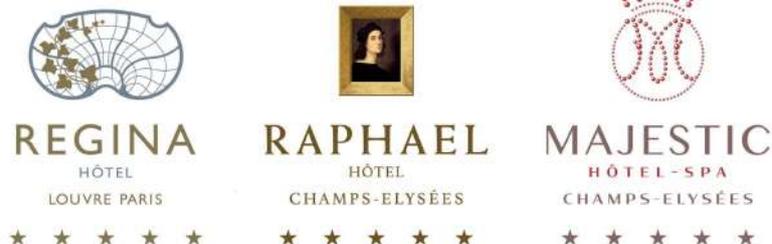
### Produits et charges constatés d'avance :

<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Produits d'exploitation	0	0
Produits financiers		
Produits exceptionnels		
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Charges d'exploitation	339 042	287 290
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
<b>Total</b>	<b>339 042</b>	<b>287 290</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	36 838 254		36 838 254
Ventes de marchandises	5 995 589		5 995 589
Produits des activités annexes	433 454		433 454
<b>Total</b>	<b>43 267 297</b>		<b>43 267 297</b>

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

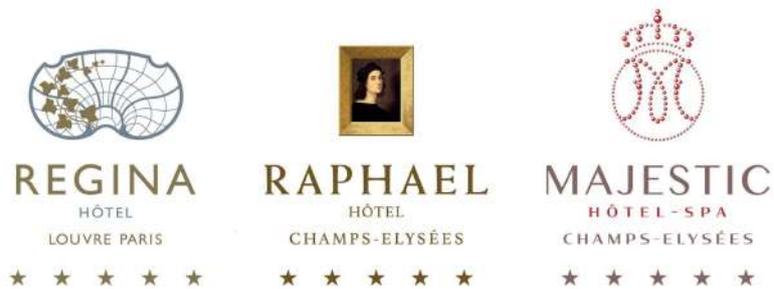
	Avant impôt	Impôt correspondant	Après impôt
+ Résultat courant	9 900 658	1 195 883	8 704 775
+ Résultat exceptionnel	0	0	0
- Participations des salariés	296 952	74 238	222 714
<b>Résultat comptable</b>	<b>9 603 706</b>	<b>1 121 645</b>	<b>8 482 061</b>

#### 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 (charges sociales incluses)	356 342
Autres :	
C3S Contribution de solidarité	39 157
Provision pour ravalement	615 163
<b>Total</b>	<b>654 320</b>
Déficit reportable	0
Créance future (25%)	163 580

#### Effectif moyen :

Effectif Moyen	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Cadres	41	
Agents de maîtrise et techniciens	60	
Employés	158	15
<b>Total</b>	<b>259</b>	<b>15</b>



**Transferts de charges :**

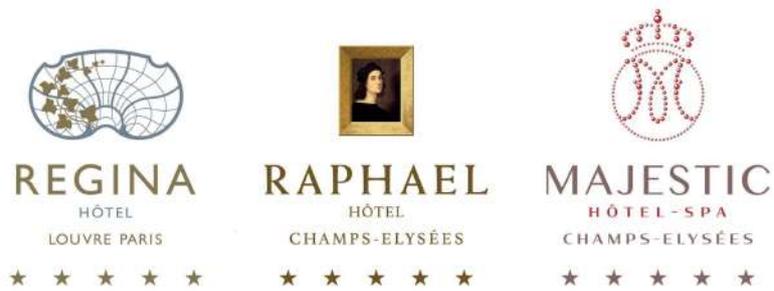
<b>Transferts de charges</b>	<b>Montant</b>
Divers refacturations	994
Aide, formation et avantages en natures	49 484
Remboursement d'assurance	207 899
<b>Total</b>	<b>258 377</b>

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

<b>Rémunérations allouées aux membres</b>	<b>Montant</b>
Des organes d'administration et de direction	473 400
<b>Total</b>	<b>473 400</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	389 854
<b>Total</b>	<b>389 854</b>



# LES HÔTELS BAVEREZ

---

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

Exercice 2023

(Copies des rapports ci-après)



**REGINA**  
HÔTEL  
LOUVRE PARIS



**RAPHAEL**  
HÔTEL  
CHAMPS-ELYSÉES



**MAJESTIC**  
HÔTEL-SPA  
CHAMPS-ELYSÉES



KPMG S.A.  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92088 Paris La Défense Cedex

# LES HOTELS BAVEREZ S.A.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

LES HOTELS BAVEREZ S.A.  
2 place des Pyramides - 75001 Paris

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de  
certification aux comptes inscrits au Tableau de l'Ordre des  
experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et  
rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux  
comptes de Versailles et du Centre.  
Société française membre du réseau KPMG constitué de  
cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited,  
une société de droit anglais (private company limited by  
guarantee).

Société anonyme à conseil  
d'administration  
Siège social :  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92088 Paris La Défense Cedex  
Capital social : 5 497 100 €  
775 726 417 RCS Nanterre



**REGINA**  
HÔTEL  
LOUVRE PARIS



**RAPHAEL**  
HÔTEL  
CHAMPS-ÉLYSÉES



**MAJESTIC**  
HÔTEL-SPA  
CHAMPS-ÉLYSÉES



KPMG S.A.  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex

## LES HOTELS BAVEREZ S.A.

2 place des Pyramides - 75001 Paris

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, 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.

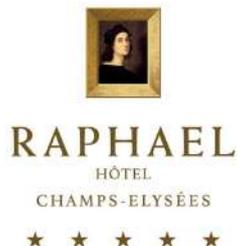
Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

##### 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 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaire aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts-comptables de Paris sous le n° 14 30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.  
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration  
Siège social :  
Tour EQHO  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
Capital social : 5 497 100 €  
775 726 417 RCS Nanterre



### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 de gestion du Conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du Code de commerce.

#### ***Autres informations***

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

### **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.

#### **LES HOTELS BAVEREZ S.A.**

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels  
Exercice clos le 31 décembre 2023

3



**REGINA**  
HÔTEL  
LOUVRE PARIS



**RAPHAEL**  
HÔTEL  
CHAMPS-ÉLYSÉES



**MAJESTIC**  
HÔTEL-SPA  
CHAMPS-ÉLYSÉES



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.821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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



**REGINA**

HÔTEL  
LOUVRE PARIS



**RAPHAEL**

HÔTEL  
CHAMPS-ÉLYSÉES



**MAJESTIC**

HÔTEL-SPA  
CHAMPS-ÉLYSÉES



- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 27 mars 2024.

KPMG S.A.

Rémi Toulemonde  
Associé



**REGINA**  
HÔTEL  
LOUVRE PARIS



**RAPHAEL**  
HÔTEL  
CHAMPS-ÉLYSÉES



**MAJESTIC**  
HÔTEL-SPA  
CHAMPS-ÉLYSÉES



KPMG S.A.  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex

# 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 2023

LES HOTELS BAVEREZ S.A.  
2 place des Pyramides - 75001 Paris

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.  
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration  
Siège social :  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
Capital social : 5 497 100 €  
775 726 417 RCS Nanterre



**REGINA**  
HÔTEL  
LOUVRE PARIS



**RAPHAEL**  
HÔTEL  
CHAMPS-ELYSÉES



**MAJESTIC**  
HÔTEL-SPA  
CHAMPS-ELYSÉES



KPMG S.A.  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex

#### LES HOTELS BAVEREZ S.A.

2 place des Pyramides - 75001 Paris

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

À 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.

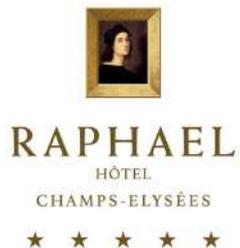
#### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

##### 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 d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30090101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.  
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration  
Siège social :  
Tour EQHO  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
Capital social : 5 497 100 €  
775 726 417 RCS Nanterre



#### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

##### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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

Paris La Défense, le 27 mars 2024

KPMG S.A.

Rémi Toulemonde

Associé

#### 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 2023

3



LES HOTELS BAVEREZ S.A.  
\*\*\*\*\*

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

Exercice 2023

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

Françoise BAVEREZ

Président du Conseil d'Administration

Attestation du responsable

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société, et que le rapport de gestion ci-joint présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée.

Paris, le 27 mars 2024

Françoise Baverez

*Président du Conseil d'Administration*

Responsable de l'information financière

Sylvie Ausseur  
Directeur financier  
Les Hôtels Baverez S.A.  
2, place des Pyramides  
75001 Paris  
Tél. : 01 42 60 31 10  
sylvie.ausseur@hotels-baverez.com