

# LES HÔTELS BAVEREZ

---

Rapport annuel 2020

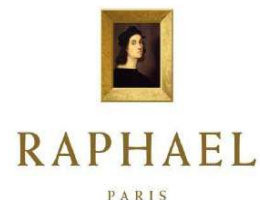


Assemblée Générale Ordinaire

15 juin 2021

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

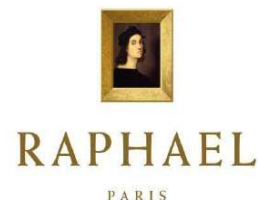




## SOMMAIRE

## Pages

|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ♦ Lettre du Président                                                                              | 3  |
| ♦ Les Hôtels Baverez SA : Indicateurs clés 2020, 2019, 2018                                        | 4  |
| ♦ Evolution du cours de Bourse                                                                     | 5  |
| ♦ Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée générale ordinaire du 15 juin 2021             | 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                                                     | 12 |
| - Evolution prévisible et perspectives d'avenir                                                    | 13 |
| - Gestion des risques                                                                              | 13 |
| - Etat des délais de paiement                                                                      | 15 |
| - Proposition d'affectation du résultat                                                            | 19 |
| - Actionnariat de la société                                                                       | 20 |
| - Gouvernement d'entreprise                                                                        | 22 |
| - Informations sur les mandataires sociaux                                                         | 25 |
| - Délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité                            | 27 |
| - Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la société au cours de l'exercice 2020 | 28 |
| - Résultats et autres éléments caractéristiques de la société au cours des cinq derniers exercices | 28 |
| ♦ Assemblée Générale Ordinaire du 15 juin 2021                                                     |    |
| - Ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire                                                  | 29 |
| - Texte des résolutions                                                                            | 30 |
| ♦ Comptes annuels 2020                                                                             | 33 |
| ♦ Rapports du Commissaire aux Comptes                                                              | 56 |
| ♦ Responsables du rapport annuel, du contrôle des comptes et des documents accessibles au public   | 65 |



## LETTRE DU PRESIDENT

Madame, Monsieur, Chers Actionnaires,

Nous vous présentons les résultats de l'exercice 2020 dans un contexte de crise sanitaire internationale qui n'est toujours pas terminée. Malgré une vaccination qui s'accélère dans tous les pays, les touristes et notre clientèle d'affaires ne sont toujours pas revenus dans la capitale.

L'année 2020 démarrait avec un niveau d'activité soutenu mais nous avons dû fermer nos trois établissements le 17 mars au matin lors du premier confinement.

Contrairement à certains de nos confrères situés dans des régions de villégiatures, nous n'avons pas pu rouvrir cet été 2020 et seul l'hôtel Majestic – Spa a pu ouvrir ses 27 appartements à la vente courant septembre 2020 sans restauration. Nous avons également pu terminer la restructuration des cinq appartements en chambres modulables pour cet hôtel.

A l'hôtel Raphael après le dépôt du permis de construire, comme à l'hôtel Regina, toute activité a été stoppée et il nous a été impossible de reprendre une quelconque activité en raison de l'absence de clients dans la capitale.

Néanmoins, avec la vaccination, nous espérons pouvoir rouvrir nos espaces d'hébergement et nos terrasses cet été 2021 mais l'activité devrait être très faible, ne nous permettant pas de renouer avec des résultats normaux. Nous prévoyons de lourdes pertes encore pour cette année 2021.

Nous continuons de mettre tout en œuvre pour préserver notre clientèle, nos collaborateurs et les biens de la société, et nous prenons toutes les mesures possibles pour limiter nos coûts.

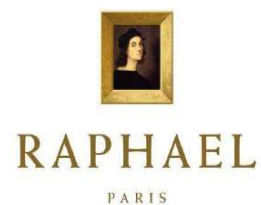
Nous bénéficions encore du chômage partiel mis en place dès le 19 mars 2020 et un accord d'Activité Partielle Longue Durée a été signé avec nos représentants du personnel. Simultanément des actions ont été entreprises auprès de nos banques et nous avons pu obtenir des prêts garantis par l'état ou des reports de remboursement pour assurer le maintien d'une trésorerie suffisante et la pérennité de notre société.

Nous poursuivons nos efforts mais restons impuissants face à la pandémie et aux mesures fluctuantes apportées à la résoudre. Une lueur d'espoir subsiste avec les progrès de la vaccination qui encouragera les touristes à revoyager.

Nous aurons encore besoin de votre soutien et de votre fidélité avant un retour à une activité identique à celle de l'année 2019.

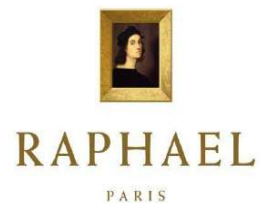
Françoise Baverez

*Président du Conseil d'administration*



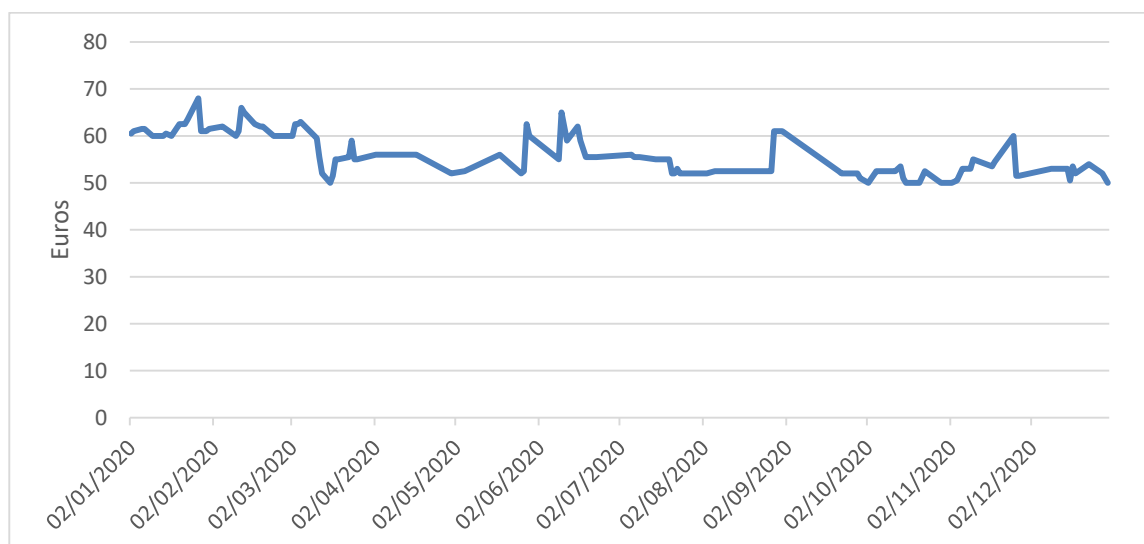
## LES HOTELS BAVEREZ S.A. – Indicateurs clés

| En M€                        | 2020       | 2019        | 2018        |
|------------------------------|------------|-------------|-------------|
| Chiffre d'affaires           | 5.2        | 31.9        | 32.1        |
| <i>dont : Hébergement</i>    | <i>4.2</i> | <i>25.7</i> | <i>25.6</i> |
| <i>Restauration</i>          | <i>1</i>   | <i>6.2</i>  | <i>6.5</i>  |
| Excédent brut d'exploitation | -5.8       | 5.0         | 5.2         |
| Résultat d'exploitation      | -9.8       | 1           | 2.3         |
| Bénéfice net                 | -9.9       | 0.8         | 3.2         |
| Taux d'occupation            | 13.58%     | 74.85%      | 74.53       |
| Prix moyen par chambre       | 348.30 €   | 386.50 €    | 387.58 €    |
| Rev Par                      | 47.29 €    | 289.30 €    | 288.86 €    |
| Effectifs                    | 257        | 293         | 276         |

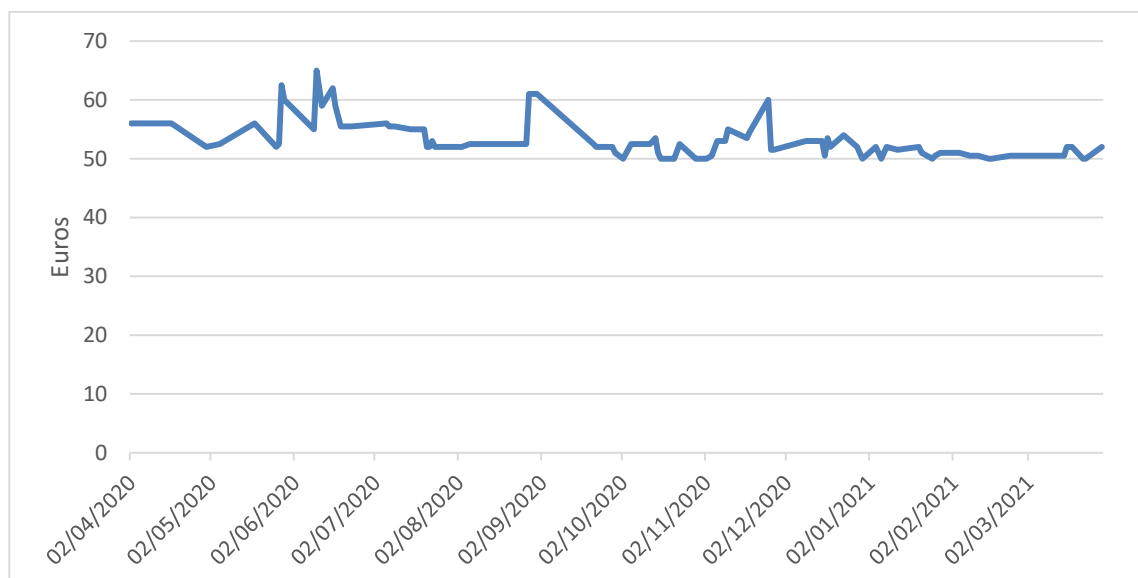


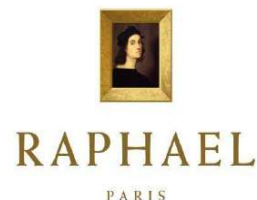
## EVOLUTION DU COURS DE BOURSE DE JANVIER A DECEMBRE 2020

(source Euronext Paris)



## EVOLUTION DU COURS DE BOURSE DU 1<sup>er</sup> AVRIL 2020 AU 31 MARS 2021





## **RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE** **ORDINAIRE DU 15 JUIN 2021**

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 2020.

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 2020.

L'exercice 2020 se solde par une perte de 9 942 659,43 € contre un bénéfice de 795 395,91 € au 31 décembre 2019.

Cette perte s'entend après amortissements pour 3 521 202 €. Il n'y a ni participation des salariés aux résultats de l'entreprise, ni intéressement au titre de l'année 2020.

### **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 2020**

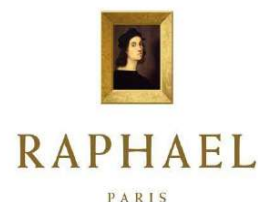
La société Les Hôtels Baverez est propriétaire et exploitant de trois hôtels 5 étoiles avec restaurants, dont un avec Spa. Ces établissements sont situés au cœur de Paris :

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

Le chiffre d'affaires de nos trois établissements s'élève à 5,2 millions d'euros au 31 décembre 2020, soit une diminution de 83,80 % par rapport à l'année précédente.

Le chiffre d'affaires de l'Hôtel Regina baisse de 86,41 % sur l'année 2020. L'hôtel est fermé depuis le 17 mars 2020 et les réservations engrangées n'ont pas permis la réouverture sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2020.

L'Hôtel Majestic – Spa réouvre depuis mi-septembre 2020 en appartements a réalisé un chiffre d'affaires de 273 K€ sur le 4<sup>ème</sup> trimestre. Son taux d'occupation cumulé au 31 décembre 2020 s'établit à 19,90% avec un prix moyen de 314,14 euros pour 73,13 % et 348,74 euros au 31 décembre 2019.



L'Hôtel Raphael n'a pas réouvert ses portes depuis le 17 mars 2020 également. Il n'a pu accueillir qu'un évènement qui a généré les 33 K€ de chiffre d'affaires sur le 4<sup>e</sup> trimestre 2020.

|                                       | REGINA   |          |         | RAPHAEL  |          |                | MAJESTIC |          |                | LES HOTELS BAVEREZ |          |                |
|---------------------------------------|----------|----------|---------|----------|----------|----------------|----------|----------|----------------|--------------------|----------|----------------|
|                                       | 2020     | 2019     | Var.    | 2020     | 2019     | Var.           | 2020     | 2019     | Var.           | 2020               | 2019     | Var.           |
| <b>TO</b>                             | 11.31%   | 79.39%   | -68.08  | 12.63%   | 70.57%   | <b>-57.94</b>  | 19.90%   | 73.13%   | <b>-53.23</b>  | 13.58%             | 74.85%   | <b>-61.27</b>  |
| <b>PM</b>                             | 371.36 € | 404.33 € | -8.15%  | 354.85 € | 387.34 € | <b>-8.39%</b>  | 314.14 € | 348.74 € | <b>-9.92%</b>  | 348.30 €           | 386.50 € | <b>-9.88%</b>  |
| <b>RevPar</b>                         | 41.98 €  | 320.99 € | -86.92% | 44.82 €  | 273.36 € | <b>-83.60%</b> | 62.51 €  | 255.03 € | <b>-75.49%</b> | 47.29 €            | 289.30 € | <b>-83.65%</b> |
| <b>Chiffre d'affaires total en K€</b> | 1 882    | 13 852   | -86.41% | 2 008    | 12 363   | <b>-83.76%</b> | 1 274    | 5 669    | <b>-77.53%</b> | 5 164              | 31 884   | <b>-83.80%</b> |

Le Taux d'Occupation d'ensemble sur chambres disponibles s'établit à 13,58 % au 31 décembre 2020, il était de 74,85 % au 31 décembre 2019. Le prix moyen hors taxes, s'élève à 348,30 euros pour 386,50 euros l'an dernier à la même date. Le RevPar global (Revenu par chambre) s'établit à 47,29 euros hors taxes. Il était de 289,30 euros au 31 décembre 2019.

Le résultat d'exploitation est une perte de 9 754 851 € contre un profit de 959 697 € en 2019.

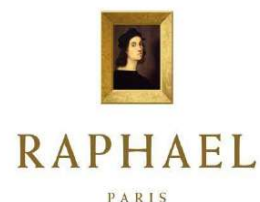
Le résultat financier est une perte de 186 121 € contre une perte de 175 318 € au 31 décembre 2019.

Le résultat exceptionnel est une perte de 1 687 € contre un profit de 3 150 € l'an dernier.

Le résultat net 2020 est une perte de 9 942 659 € contre un bénéfice de 795 395,91 € au 31 décembre 2019.

## LES CHIFFRES CLES

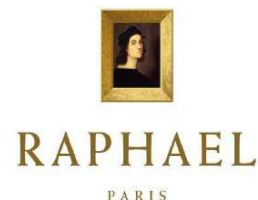
| En €                       | Année 2020 | Année 2019 | Année 2018 |
|----------------------------|------------|------------|------------|
| Chiffre d'affaires         | 5 164 125  | 31 884 301 | 32 115 674 |
| Résultat d'exploitation    | -9 754 851 | 959 697    | 2 274 421  |
| Résultat financier         | -186 121   | -175 318   | -187 686   |
| Résultat courant           | -9 940 972 | 784 379    | 2 086 735  |
| Résultat exceptionnel      | -1 687     | 3 150      | 938 315    |
| Participation des salariés | 0          | 0          | 0          |
| Impôts sur les bénéfices   | 0          | 7 867      | 157 370    |
| Résultat net               | -9 942 659 | 795 396    | 3 182 420  |



## RESULTATS PAR ETABLISSEMENT

|                                                              | REGINA     |             | RAPHAEL    |             | MAJESTIC   |            | S.A.        |             | Variation |
|--------------------------------------------------------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|------------|-------------|-------------|-----------|
| En €                                                         | 31 12 2020 | 31 12 2019  | 31 12 2020 | 31 12 2019  | 31 12 2020 | 31 12 2019 | 31 12 2020  | 31 12 2019  | en %      |
| Taux d'Occupation -<br>TO en %                               |            |             |            |             |            |            | 13.58       | 74.87       | -61.29    |
| Revenu par chambre<br>- RevPar (TO x Prix<br>moyen) en euros |            |             |            |             |            |            | 47.29       | 289.30      | -83.65%   |
| Total Chiffre<br>d'affaires                                  | 1 881 317  | 13 851 874  | 2 008 027  | 12 363 917  | 1 274 781  | 5 668 510  | 5 164 125   | 31 884 300  | -83.80%   |
| TOTAL<br>PRODUITS                                            |            |             |            |             |            |            |             |             |           |
| D'EXPLOITATION                                               | 2 185 719  | 14 044 480  | 2 497 487  | 12 771 130  | 1 371 612  | 5 802 643  | 6 054 818   | 32 618 253  | -81.44%   |
| TOTAL CHARGES                                                |            |             |            |             |            |            |             |             |           |
| D'EXPLOITATION                                               | -3 998 512 | -10 495 293 | -4 773 499 | -11 230 926 | -3 087 542 | -5 928 837 | -11 859 553 | -27 655 056 | -56.82%   |
| EXCEDENT BRUT                                                |            |             |            |             |            |            |             |             |           |
| D'EXPLOITATION                                               | -1 812 793 | 3 549 186   | -2 276 012 | 1 540 204   | -1 715 930 | -126 194   | -5 804 735  | 4 963 196   | -212.67%  |
| RESULTAT                                                     |            |             |            |             |            |            |             |             |           |
| D'EXPLOITATION                                               | -3 486 107 | 2 075 972   | -3 552 741 | 173 525     | -2 716 004 | -1 289 804 | -9 754 852  | 959 694     | -1116.45% |
| RESULTAT<br>FINANCIER                                        | -183 769   | -176 818    | -2 351     | 1 237       | 0          | 266        | -186 120    | -175 315    | -6.16%    |
| RESULTAT<br>COURANT                                          | -3 669 875 | 1 899 154   | -3 555 093 | 174 762     | -2 716 004 | -1 289 538 | -9 940 972  | 784 379     | 1367.37%  |
| RESULTAT<br>EXCEPTIONNEL                                     | -1 912     | 3 600       | 225        | -450        | 0          | 0          | -1 687      | 3 150       | 153.55%   |
| RESULTAT<br>AVANT IS &<br>PARTICIP                           | -3 671 788 | 1 902 754   | -3 554 867 | 174 312     | -2 716 004 | -1 289 538 | -9 942 659  | 787 529     | 1362.51%  |
| PARTICIPATION                                                |            |             |            |             |            |            | 0           | 0           |           |
| IS                                                           |            |             |            |             |            |            | 0           | 7 867       | -100.00%  |
| RESULTAT NET                                                 |            |             |            |             |            |            | -9 942 659  | 795 396     | -1350.03% |

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



## LES FAITS MARQUANTS

### Covid 19 et mesures prises

La crise sanitaire de la Covid 19 impacte très lourdement l'activité touristique et des hôtels en particulier.

La mise en confinement obligatoire nous a conduit à fermer les trois hôtels dès le 17 mars 2020 après le départ des derniers clients. Lorsque les visites touristiques et les voyages d'affaires pourront reprendre avec l'ouverture des aéroports et des frontières, les hôtels pourront redémarrer leurs activités.

#### - Aides sociales

La société a recours au dispositif de chômage partiel depuis le 19 mars 2020 et continue de pouvoir en bénéficier jusqu'au 31 janvier 2021, voire jusqu'à fin mars 2021 (décrets à venir) dans les conditions actuelles. Elle a négocié avec les instances représentatives du personnel un accord portant sur le dispositif d'Activité Partielle Longue Durée.

Cet accord a reçu validation le 5/01/2021 de la part des autorités compétentes. Dès que le dispositif de chômage partiel selon ses modalités actuelles cessera, l'APLD sera mise en œuvre tel que le prévoit notre accord.

#### - Financements

La société a obtenu le report des échéances de l'emprunt qui était en cours avant la pandémie pendant 12 mois et devra donc reprendre ses remboursements à compter de mai 2021.

Elle a souscrit un Prêt Garanti par l'Etat (PGE) à hauteur de 7 M€ dont les fonds ont été mis à disposition le 5 mai 2020. La société demande l'étalement sur la durée maximale de 5 ans de ce PGE et le différé d'un an supplémentaire des remboursements.

Afin de faire face à cet arrêt quasi complet de l'activité du fait de la pandémie de la Covid 19, les administrateurs de la société ont décidé le 8 septembre 2020 de souscrire un PGE Saison, ou Prêt Garanti par l'Etat complémentaire, basé sur les 3 meilleurs mois de chiffres d'affaires de l'année 2019 tel que cela est autorisé pour les entreprises du secteur.

Ils ont également décidé de solliciter des Prêts Tourisme et Relance Tourisme Covid auprès de la BPI (Banque Publique d'Investissement) pour 2.8 M€.

Le PGE Saison de 3,78 M€ a été accordé et versé à la société le 3 décembre 2020.

Les prêts Tourisme et Relance Tourisme de la BPI ont été accordés et versés à la société le 18 janvier 2021.

La société étudie toutes les aides et dispositifs qui s'offrent à elle, étant précisé que de nombreuses dispositions sont limitées par des conditions spécifiques, et notamment des seuils d'effectifs.

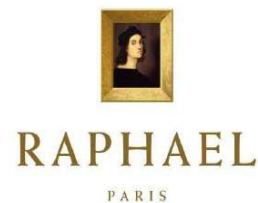
De nouvelles dispositions, décrétées courant décembre 2020, portant sur le fonds de solidarité pour le mois de décembre 2020 ont été mises en œuvre et le versement au titre du fonds de solidarité de décembre 2020 est intervenu début février 2021.

### Affiliation

L'hôtel Raphael a signé un nouveau contrat d'affiliation avec le groupe SLH Small Luxury Hotel of the World en décembre 2020.

L'hôtel Raphael sera le fleuron de cette affiliation d'hôteliers indépendants sur la destination Paris, toujours dans l'univers du luxe avec une image renouvelée et moderne tout en restant dans la tradition et la mise en avant du caractère unique de chaque hôtel. A ce titre, on peut mentionner leur slogan qui est « Independently minded ».

SLH est un groupe reconnu de la clientèle tant B to B que B to C et va permettre de maintenir le lien avec les agences de voyages partenaires de longue date tout en assurant un renouveau de clientèle directe.



### Travaux réalisés ou en cours

Les travaux de création de 5 chambres et suites à l'hôtel Majestic ont été interrompus pendant la période de confinement et ont pu reprendre en juin de sorte que les travaux se sont achevés début septembre 2020. L'hôtel Majestic est ainsi doté à présent de 57 chambres ou suites.

La finalisation sur les travaux de l'ascenseur historique et mythique de l'hôtel Raphael ont également pu être achevés au cours de l'automne 2020 mais la mise en service n'est toujours pas effective car nécessite des autorisations et validation d'organismes de contrôle. La mise en service devrait intervenir courant avril ou mai 2021.

Depuis fin d'année 2019, la société avait entamé une phase d'étude détaillée sur les travaux qu'elle va réaliser à l'hôtel Raphael.

Ces travaux se sont achevés avec le dépôt du permis de construire en avril 2020. Ils ont été stoppés à ce stade du fait de l'arrivée de la pandémie.

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

La crise du Covid 19 continue d'impacter très lourdement l'activité touristique et des hôtels en particulier comme nous le mentionnions déjà l'an dernier. Les frontières sont toujours fermées à fin mars.

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

Le taux d'intérêt de ce prêt est de 0.30% l'an hors assurance et Prime Garantie de l'Etat.

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

Le gouvernement a ouvert sur janvier et février 2021 le Fonds de solidarité à toutes les entreprises de notre secteur sans seuil d'effectif. La société a ainsi déjà pu bénéficier du fonds pour janvier et février 2021. Un dispositif complémentaire de prise en charge des coûts fixes devrait être opérationnel à partir du 31 mars 2021.

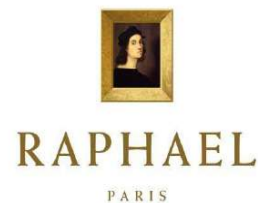
Le Conseil d'administration du 8 septembre 2020 a demandé et autorisé la vente des deux appartements situés 15 avenue Kléber. L'opération est en cours.

Les nouvelles variantes du virus et leurs conséquences vont encore obérer nos activités sur l'année 2021.

Les mesures du gouvernement et la trésorerie de la société qui s'élève à 11,7 M€ au 28 février 2021 devrait pouvoir nous permettre d'attendre la réouverture des frontières et le retour de nos clients. L'année 2021 sera certainement comparable à l'année 2020 en termes d'activité.

A ce jour, seul le Majestic a pu rouvrir ses portes pour accueillir les clients en mode « appartement ». Le service de restauration est fermé et les espaces de spa également.

Nous rouvrirons progressivement lorsque les mesures seront levées et que l'activité repartira.



## 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 233 600 € au 31 décembre 2020. Elle s'élevait à 158 500 € au 31 décembre 2019.

Une dotation complémentaire a été constituée sur l'exercice 2020 pour 105 100 € concernant quatre nouveaux dossiers ouverts durant l'exercice 2020. Une reprise de provision de 30 000 € a été effectuée concernant deux affaires qui se sont terminées sur l'exercice 2020.

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

### Provision pour Grosses Réparations : Ravalement

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

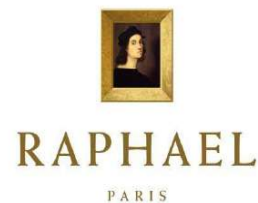
La société a décidé lors de son conseil d'administration de septembre 2015 de reconstituer une provision pour ravalement pour l'hôtel Regina à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015 afin de lui permettre de faire face à cette obligation - article L 132-1 du Code de la construction. La provision sera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

L'hôtel Raphael a effectué des travaux de ravalement d'octobre 2017 à mai 2018. Le Conseil d'administration du 6 septembre 2018 a décidé de reconstituer une provision comme suit :

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

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

La copropriété du 15 avenue Kléber, immeuble dans lequel la société détient deux appartements a décidé de procéder au ravalement en 2020. Une provision correspondant aux tantièmes détenus par la société a été



constituée pour 165 916 € fin 2019. Les travaux de ravalement ont débuté sur le premier trimestre 2020 et la provision a été reprise à hauteur des avancements facturés pour ce montant.

Les travaux de l'année n'étant pas terminés et facturés, une dotation de provision pour 223 000 € a été constituée au 31 décembre 2020.

Les appels de fonds déjà payés s'élèvent à 211 K€ et constituent principalement le poste « Avances et Acomptes versés sur commandes ».

Le total des provisions pour ravalement au 31 décembre 2020 s'élève à 789 K€ contre 670 K€ au 31 décembre 2019. La dotation s'élève à 284 K€ sur l'exercice pour une reprise de 166 K€.

### **Autres litiges**

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

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

Le Maître d'œuvre a intenté une action contre la société sur des sommes impayées. A ce jour nous n'avons pas constitué de provision dans les comptes de la société, les demandes étant infondées et l'expertise étant toujours en cours afin de déterminer les sommes dues à l'une ou l'autre des sociétés en cause.

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

Cette information est présentée dans l'annexe aux comptes annuels 2020.

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

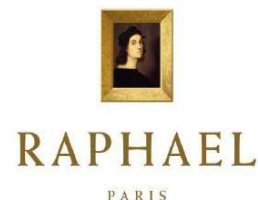
Le crédit d'impôt compétitivité et emploi (CICE) correspondant aux rémunérations éligibles de l'année civile 2016 et constaté dans les comptes au 31 décembre 2016 s'élève à 390 192 €. Il a fait l'objet d'un remboursement par l'administration en 2020.

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

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

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

Le total des CICE restant en compte au 31 décembre 2020 s'élève donc à 623 468 €. Une demande de remboursement du CICE 2017 pour 474 411 €, sera adressée à l'administration en mai 2021.



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

## PERSPECTIVES D'AVENIR

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

Le Majestic a pu rouvrir en mode « appartement » et nous pensons pouvoir ouvrir les hôtels Regina et Raphael au printemps ou sur l'été mais l'activité attendue est très faible et ne permettra pas d'obtenir un résultat acceptable. Au mieux cela permettra de faire entrer un peu de trésorerie et de remettre les équipes progressivement dans une configuration de travail avec pour certains plus d'une année d'inactivité totale.

Tout est mis en œuvre pour assurer le maintien d'une trésorerie suffisante et la pérennité de la société, et nous restons très vigilants sur les évolutions des indicateurs de marché et de performance.

## 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 :

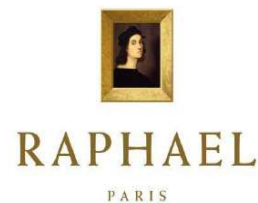
- aux menaces terroristes et à l'état d'urgence,
- aux fléaux sanitaires et pandémiques, et écologiques mondiaux
- au contexte économique avec notamment la parité des monnaies, et donc la possibilité pour les touristes étrangers de voyager en Europe,
- au contexte politique,
- à la concurrence et notamment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

La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir jusqu'à la fin de l'année 2021, grâce aux mesures de soutien de l'Etat notamment.

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

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

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



## ASSURANCES – COUVERTURE DES RISQUES

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

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

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

## RISQUES FINANCIERS

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

#### *Risque de change :*

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

Au cours de l'exercice 2020, le montant total des opérations en devises s'est élevé à 134 K€.

#### *Risque de taux d'intérêts :*

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

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

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

## **PRISE DE PARTICIPATIONS SIGNIFICATIVES**

Notre société ne détient aucune participation.

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

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

|                                                                                                  | Article D.441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu                                                        |              |               |               |                  |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|------------------|------------------------|
|                                                                                                  | 0 jour                                                                                                                                                             | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) |
| A - TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT                                                               |                                                                                                                                                                    |              |               |               |                  |                        |
| Nombres de factures concernées                                                                   | 127                                                                                                                                                                | 66           | 22            | 10            | 147              | 245                    |
| Montant total des factures concernées (TTC)                                                      | 265 744                                                                                                                                                            | 110 954      | 11 453        | 8 988         | 45 267           | 176 662                |
| Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (en TTC)                                   | 3.18%                                                                                                                                                              | 1.33%        | 0.14%         | 0.11%         | 0.54%            | 2.11%                  |
| Pourcentage du montant total du chiffre d'affaires de l'exercice (en TTC)                        |                                                                                                                                                                    |              |               |               |                  |                        |
| B - FACTURES EXCLUES DU -A- RELATIVES A DES DETTES ET CREANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISEES |                                                                                                                                                                    |              |               |               |                  |                        |
| Nombres de factures exclues                                                                      | 64                                                                                                                                                                 |              |               |               |                  |                        |
| Montant total des factures exclues (TTC)                                                         | 213 821                                                                                                                                                            |              |               |               |                  |                        |
| C - DELAI DE PAIEMENT DE REFERENCE UTILISES                                                      |                                                                                                                                                                    |              |               |               |                  |                        |
| Délai de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement                                | Délais contractuels pour les fournisseurs avec contrats, Délais légaux pour tous les fournisseurs dont les délais sont réglementés (notamment denrées périssables) |              |               |               |                  |                        |

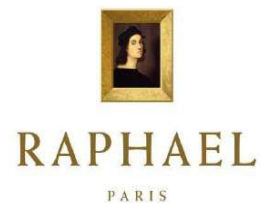
## ETAT DES DELAIS DE PAIEMENT (SELON ARTICLE D.441 I.-2° CLIENTS)

|                                                                                                  | Article D.441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu                |              |               |               |                  |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|------------------|------------------------|
|                                                                                                  | 0 jour                                                                                                                     | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) |
| A - TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT                                                               |                                                                                                                            |              |               |               |                  |                        |
| Nombres de factures concernées                                                                   | 0                                                                                                                          | 8            | 0             | 3             | 19               | 30                     |
| Montant total des factures concernées (TTC)                                                      | 0                                                                                                                          | 5 531        | 0             | 1 010         | 31 503           | 38 045                 |
| 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%                                                                                                                      | 0.09%        | 0.00%         | 0.02%         | 0.53%            | 0.64%                  |
| B - FACTURES EXCLUES DU -A- RELATIVES A DES DETTES ET CREANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISEES |                                                                                                                            |              |               |               |                  |                        |
| Nombres de factures exclues                                                                      | 9                                                                                                                          |              |               |               |                  |                        |
| Montant total des factures exclues (TTC)                                                         | 19 024                                                                                                                     |              |               |               |                  |                        |
| C - DELAI DE PAIEMENT DE REFERENCE UTILISES                                                      |                                                                                                                            |              |               |               |                  |                        |
| Délai de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement                                | Délais contractuels pour les Clients avec contrats, Délais légaux pour tous les autres clients donc à réception de facture |              |               |               |                  |                        |

## PRESENTATION DE LA DEMARCHE DE CONFORMITE

Compte tenu de la relation de confiance qu'il existe entre Les Hôtels Baverez, ses clients et ses partenaires, il a été décidé d'inscrire Les Hôtels Baverez dans une démarche de protection des données renforcée. En effet, Les Hôtels Baverez sont amenés à collecter et à traiter des données à caractère personnel et doivent dès lors se conformer au RGPD (Règlement européen relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données du 27 avril 2016).

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



## PRESENTATION DES BIENS DONT LA SOCIETE EST PROPRIETAIRE AU 31/12/2020

### - 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)

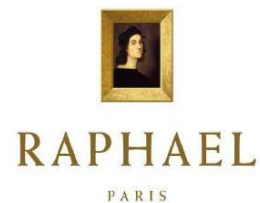


### LE MAJCLUB,



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





- La restauration

Le Bar Anglais

Le Boudoir

La Terrasse Cour Jardin

RAPHAEL Le Bar Anglais

RAPHAEL Le Restaurant

RAPHAEL La Terrasse

Le bar - Le Premium

Le restaurant – Le Magnum



Et les salons,



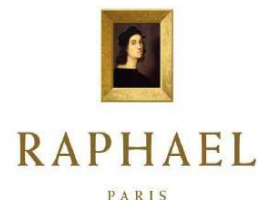
## DIVERS

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

Du fait de la pandémie de la Covid 19 et de son impact économique sur la trésorerie notamment, la société a décidé de mettre en vente ces deux appartements. A ce jour, l'opération est en cours.

## INVENTAIRE DES VALEURS MOBILIERES

La société ne détient plus aucune valeur mobilière au 31 décembre 2020.



## PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

(Article 20 des statuts)

### 1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 se soldant par une perte de 9 942 659,43 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 la perte de l'exercice qui s'élève à 9 942 659,43 euros de la façon suivante :

#### *Origine*

- Perte de l'exercice - 9 942 659,43 €

#### *Affectation*

- Autres réserves - 9 942 659,43 €

### 3. Le dividende

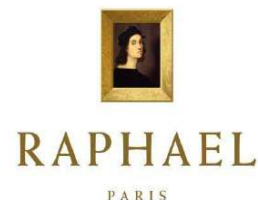
Il n'y a pas de distribution de dividende au titre de l'exercice 2020.

### 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<br>DE<br>L'EXERCICE | REVENUS ÉLIGIBLES À LA RÉFACTION       |                              | REVENUS NON<br>ÉLIGIBLES À LA<br>RÉFACTION |
|------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
|                              | DIVIDENDES                             | AUTRES REVENUS<br>DISTRIBUÉS |                                            |
| 2017                         | 379 594,88 €<br>Soit 0.16 € par action |                              | -                                          |
| 2018                         | 521 942,96 €<br>Soit 0.22 € par action |                              | -                                          |
| 2019                         | -                                      |                              | -                                          |

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



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

Nous vous informons que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 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 SOCIÉTÉ

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

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

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

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

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

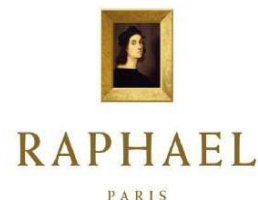
A la connaissance de la société aucune autre personne physique ou morale ne possède plus de 5 % des actions du capital ou des droits de vote.

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

La société ne détient pas ses propres actions.

## STOCKS OPTIONS & ACTIONS GRATUITES

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



## **2. Renouvellement de l'autorisation concernant la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (article L. 22-10-62 du Code de commerce)**

Nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 16 juin 2020 dans sa sixième résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourraient être effectuées en vue :

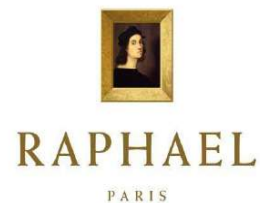
- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action LES HÔTELS BAVEREZ par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation en vigueur,
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises conformément à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 16 juin 2020 dans sa septième résolution à caractère extraordinaire.

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

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

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

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



## GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

### COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

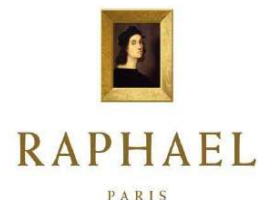
Au 31 décembre 2020, le Conseil d'administration était composé de six membres, à savoir :

| <i>Nom</i>                   | <i>Fonctions</i>                                         | <i>Date de nomination / de dernier renouvellement</i> | <i>Date d'échéance du mandat</i>                                    |
|------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Françoise BAVEREZ            | Administrateur et Présidente du Conseil d'administration | AG du 9 juin 2016                                     | AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021 |
| Véronique BEAUVAIS-CREFCOEUR | Administrateur<br>Directrice Générale                    | AG du 13 juin 2019                                    | AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024 |
| David BAVEREZ                | Administrateur                                           | AG du 15 juin 2017-<br>Ratification cooptation        | AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020 |
| Christian BEAUVAIS           | Administrateur                                           | AG du 9 juin 2016                                     | AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021 |
| Pierre D'HARCOURT            | Administrateur                                           | AG du 15 juin 2015                                    | AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020 |
| Caroline LEDOUX              | Administrateur                                           | AG du 16 juin 2020                                    | AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025 |

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

La durée des mandats des administrateurs est de six ans.

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



## ORGANISATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### Mission du Président du conseil d'administration

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

### Comités spécialisés

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

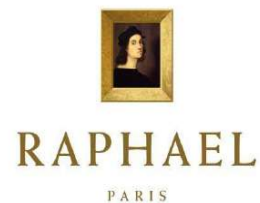
Les convocations aux réunions du Conseil sont effectuées en conformité avec les obligations légales mais en concertation avec chacun des administrateurs afin d'obtenir le maximum de présence de chacun des membres.

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

Au cours de l'année 2020, aucune absence n'a été notée à ces quatre conseils.

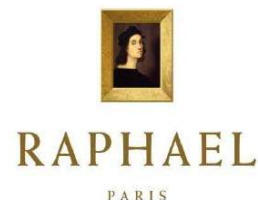


### **Règlement intérieur du Conseil**

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.



## INFORMATIONS SUR LES MANDATAIRES SOCIAUX

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

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

#### LISTE DES ADMINISTRATEURS LES HOTELS BAVEREZ

Madame Françoise BAVEREZ  
Président du Conseil d'administration

Madame Véronique CREFCOEUR  
Directeur Général

Monsieur Christian BEAUVAIS

Monsieur David BAVEREZ

Monsieur Pierre d'HARCOURT

Madame Caroline LEDOUX

#### AUTRES FONCTIONS EXERCEES

Gérant de la SC REJESEL

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

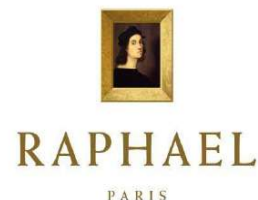
Administrateur de SAPESO, Pyrénées Presse et de la Compagnie française des Papiers de Presse  
Président du Conseil de surveillance SA INTERNETO  
Président du Conseil de surveillance de Viviers d'Audierne

Avocat associé – Cabinet K&L Gates LLP

### 2. Renouvellement de mandat d'administrateur de M. Pierre D'HARCOURT

Le mandat d'administrateur de M. Pierre D'HARCOURT, sous réserve de sa ratification préalable, arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée.

Nous vous proposons de procéder au renouvellement du mandat de M. Pierre D'HARCOURT pour une nouvelle période de six années qui expirera en 2027, au terme de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.



### 3. Renouvellement de mandat d'administrateur de M. David BAVEREZ

Le mandat d'administrateur de M. David BAVEREZ, sous réserve de sa ratification préalable, arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée.

Nous vous proposons de procéder au renouvellement du mandat de M. David BAVEREZ pour une nouvelle période de six années qui expirera en 2027, au terme de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

### LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

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

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

### LES SALARIES

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

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

#### Intéressement

Selon le nouvel accord en place, l'activité de l'année 2020 ne permet pas de dégager un intéressement au profit des salariés de l'entreprise.

### LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Aucune convention réglementée n'a été conclue au cours de l'exercice 2020.

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

### CONCLUSION

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

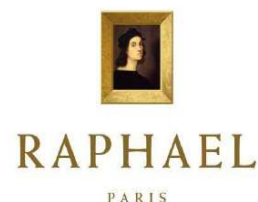
**Le Conseil d'Administration**

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

| Type                                                                                                                                             | Date d'autorisation | Montant maximum                                                                                                                                                                                                                      | Durée   | Utilisation au cours des exercices précédents | Montant résiduel au 31 décembre 2019                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes                                                                    | 16/06/2020          | 5 000 000 €                                                                                                                                                                                                                          | 26 mois | Néant                                         | 5 000 000 €                                                                                                                      |
| Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription                                                                      | 16/06/2020          | Actions : 5 000 000 €<br>Titres de créances : 20 000 000 €                                                                                                                                                                           | 26 mois | Néant                                         | Actions : 5 000 000 €<br>Titres de créances : 20 000 000 €                                                                       |
| Augmentation de capital par émission d'actions réservées aux adhérents d'un PEE (en application des articles L.3332-18 et s. du Code du travail) | 16/06/2020          | 0.5 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'Administration de réalisation de cette augmentation (montant indépendant de tout autre plafond prévu en matière de délégation d'augmentation de capital) | 26 mois | Néant                                         | 0.5 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'Administration de réalisation de cette augmentation. |

**ANNEXE 2: TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL PROPOSEES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 15 JUIN 2021**

Il n'y a aucune délégation proposée à l'assemblée générale du 15 juin 2021.



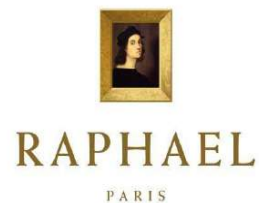
### ANNEXE 3 : TABLEAU DE SYNTHÈSE DES OPÉRATIONS SUR TITRES DES MANDATAIRES SOCIAUX, DES HAUTS RESPONSABLES ET DE LEURS PROCHES RÉALISÉES AU COURS DU DERNIER EXERCICE

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

Au cours de l'année 2020, aucune opération sur les titres de la société n'a été déclarée par les mandataires sociaux, les hauts responsables ou leurs proches.

### RÉSULTATS ET AUTRES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

| En Euros                                                                               | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/12/2018 | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <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.)                                                              | 26 257 073 | 28 868 263 | 32 115 674 | 31 884 300 | 5 164 125  |
| Résultat av. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions         | 2 582 214  | 3 944 184  | 5 963 982  | 4 568 150  | -6 354 502 |
| Impôts sur les bénéfices                                                               | -388 009   | -474 498   | -157 370   | -7 867     | 0          |
| Participation des salariés                                                             | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Résultat ap. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions         | -147 136   | 1 560 211  | 3 182 420  | 795 396    | -9 942 659 |
| Résultat distribué                                                                     |            |            |            |            |            |
| <b>Résultat par action</b>                                                             |            |            |            |            |            |
| Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amortissements et provisions | 1.25       | 1.86       | 2.58       | 1.93       | -2.68      |
| Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions       | -0.06      | 0.66       | 1.34       | 0.34       | -4.19      |
| Dividende attribué                                                                     |            | 0.16       | 0.22       |            |            |
| <b>Personnel</b>                                                                       |            |            |            |            |            |
| Effectif moyen des salariés                                                            | 253        | 261        | 276        | 293        | 257        |
| Montant de la masse salariale                                                          | 8 771 465  | 9 127 383  | 9 831 697  | 10 563 693 | 4 686 814  |
| Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécu. Soc. œuvres sociales)           | 3 477 986  | 3 614 281  | 3 949 952  | 3 886 934  | 1 335 556  |

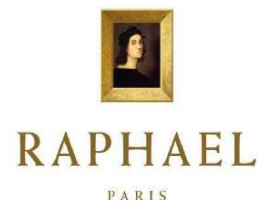


## PREPARATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 15 JUIN 2021

### ORDRE DU JOUR

#### À caractère ordinaire :

- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 – Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés - Constat de l'absence de convention nouvelle,
- Renouvellement de M. Pierre D'Harcourt en qualité d'administrateur,
- Renouvellement de M. David Baverez en qualité d'administrateur,
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond,
- Pouvoirs pour les formalités.



## PROJET DE TEXTE DES RESOLUTIONS

### Première résolution - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 – 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 2020 approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par une perte de 9 942 659,43 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.

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

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration décide de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 de la manière suivante :

#### *Origine*

- Perte de l'exercice - 9 942 659,43 €

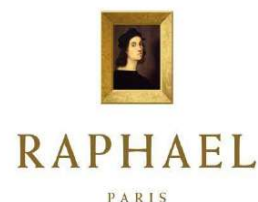
#### *Affectation*

- Autres réserves - 9 942 659,43 €

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<br>DE<br>L'EXERCICE | REVENUS ÉLIGIBLES À LA RÉFACTION       |                              | REVENUS NON<br>ÉLIGIBLES À LA<br>RÉFACTION |
|------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
|                              | DIVIDENDES                             | AUTRES REVENUS<br>DISTRIBUÉS |                                            |
| 2017                         | 379 594,88 €<br>Soit 0.16 € par action |                              | -                                          |
| 2018                         | 521 942,96 €<br>Soit 0.22 € par action |                              | -                                          |
| 2019                         | -                                      |                              | -                                          |

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



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

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

### **Quatrième résolution - Renouvellement de Monsieur Pierre D'HARCOURT en qualité d'administrateur**

L'Assemblée Générale décide de renouveler **Monsieur Pierre D'HARCOURT** en qualité d'administrateur pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

### **Cinquième résolution - Renouvellement de Monsieur David BAVEREZ en qualité d'administrateur**

L'Assemblée Générale décide de renouveler **Monsieur David BAVEREZ** en qualité d'administrateur pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

### **Sixième résolution - Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise ce dernier, pour une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 10% du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 16 juin 2020 dans sa sixième résolution à caractère ordinaire.

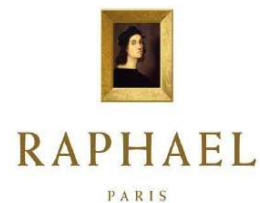
Les acquisitions pourraient être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action LES HÔTELS BAVEREZ par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation,
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises conformément à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 16 juin 2020 dans sa septième résolution à caractère extraordinaire.

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

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

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



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

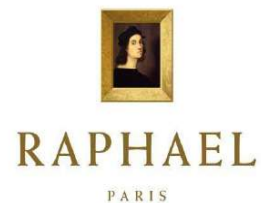
Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 21 352 140 euros.

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

#### **Septième 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.

-----



# LES HÔTELS BAVEREZ

---

## Comptes annuels Exercice 2020

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 2020

### I. — Bilan.

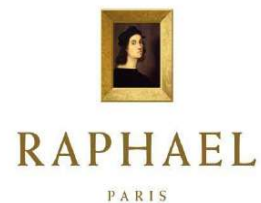
#### Bilan actif

|                                                                         | 31/12/2020        |                                    | 31/12/2019        |                   |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Actif</b>                                                            | <b>Brut</b>       | <b>Amortissement<br/>provision</b> | <b>Net</b>        | <b>Net</b>        |
| Actif immobilisé :                                                      |                   |                                    |                   |                   |
| Immobilisations incorporelles :                                         |                   |                                    |                   |                   |
| Concessions, brevets, licences,<br>logiciels, droits et val. similaires | 404 724           | 275 923                            | 128 801           | 170 637           |
| Autres immobilisations<br>incorporelles                                 | 9 181             | 6 875                              | 2 306             | 986               |
| Immobilisations corporelles :                                           |                   |                                    |                   |                   |
| Terrains                                                                | 1 091 384         |                                    | 1 091 384         | 1 091 384         |
| Constructions                                                           | 62 319 829        | 31 443 050                         | 30 876 779        | 31 810 734        |
| Installations techniques, matériel<br>et outillage industriels          | 13 754 831        | 8 788 946                          | 4 965 885         | 5 299 865         |
| Autres immobilisations<br>corporelles                                   | 2 653 956         | 1 954 344                          | 699 612           | 1 046 330         |
| Immobilisations corporelles en<br>cours                                 | 1 429 467         |                                    | 1 429 467         | 671 079           |
| Avances et acomptes                                                     | 13 652            |                                    | 13 652            | 219 628           |
| Immobilisations financières (2) :                                       |                   |                                    |                   |                   |
| Prêts                                                                   | 16 109            |                                    | 16 109            | 16 109            |
| Autres immobilisations<br>financières                                   | 51 923            |                                    | 51 923            | 51 923            |
|                                                                         | <b>81 745 056</b> | <b>42 469 138</b>                  | <b>39 275 918</b> | <b>40 378 675</b> |
| Actif circulant :                                                       |                   |                                    |                   |                   |
| Stocks et en-cours :                                                    |                   |                                    |                   |                   |
| Matières premières et autres<br>approvisionnements                      | 193 024           |                                    | 193 024           | 283 084           |
| Marchandises                                                            | 155 746           | 9 217                              | 146 529           | 174 979           |
| Avances et acomptes versés sur<br>commandes                             | 236 075           |                                    | 236 075           | 49 933            |
| Créances :                                                              |                   |                                    |                   |                   |
| Clients et comptes rattachés                                            | 69 658            | 34 316                             | 35 342            | 918 491           |
| Autres créances                                                         | 1 579 965         |                                    | 1 579 965         | 1 419 453         |
| Valeurs mobilières de placement :                                       |                   |                                    |                   |                   |
| Autres titres                                                           |                   |                                    |                   |                   |
| Disponibilités                                                          | 10 506 632        |                                    | 10 506 632        | 10 178 843        |
| Charges constatées d'avance                                             | 303 194           |                                    | 303 194           | 466 724           |
|                                                                         | <b>13 044 294</b> | <b>43 533</b>                      | <b>13 000 761</b> | <b>13 491 507</b> |
| <b>Total général</b>                                                    | <b>94 789 350</b> | <b>42 512 671</b>                  | <b>52 276 679</b> | <b>53 870 181</b> |

|                                                                               | 31/12/2020        | 31/12/2019        |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Passif</b>                                                                 | <b>Net</b>        | <b>Net</b>        |
| Capitaux propres :                                                            |                   |                   |
| Capital (dont versé : 10 127 050,00)                                          | 10 127 050        | 10 127 050        |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport                                        | 1 370 980         | 1 370 980         |
| Réserve légale                                                                | 1 101 919         | 1 101 919         |
| Autres réserves                                                               | 25 435 220        | 24 639 824        |
| Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)                                    | -9 942 659        | 795 395           |
|                                                                               | <u>28 092 510</u> | <u>38 035 168</u> |
| Provisions pour risques et charges :                                          |                   |                   |
| Provisions pour risques                                                       | 233 600           | 158 500           |
| Provisions pour charges                                                       | 788 709           | 670 125           |
|                                                                               | <u>1 022 309</u>  | <u>828 625</u>    |
| Dettes (1) :                                                                  |                   |                   |
| Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit                          | 19 093 976        | 8 567 671         |
| Emprunts et dettes financières                                                | 8 425             | 8 425             |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours                              | 909 994           | 354 588           |
| Fournisseurs et comptes rattachés                                             | 840 416           | 2 206 414         |
| Dettes fiscales et sociales                                                   | 2 049 520         | 3 530 800         |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                               | 240 481           | 256 129           |
| Autres dettes                                                                 | 19 048            | 40 603            |
| Produits constatés d'avance                                                   |                   | 41 758            |
|                                                                               | <u>23 161 860</u> | <u>15 006 388</u> |
| <b>Total général</b>                                                          | <b>52 276 679</b> | <b>53 870 181</b> |
| <i>(1) Dont à plus d'un an (a)</i>                                            | <i>18 234 204</i> | <i>7 454 204</i>  |
| <i>(1) Dont à moins d'un an (a)</i>                                           | <i>4 017 660</i>  | <i>7 197 596</i>  |
| <i>(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours</i> |                   |                   |

## II. — Compte de résultat.

|                                                                | 31/12/2020 |           | 31/12/2019 |
|----------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------|
|                                                                | France     | Exportat. | Total      |
| Produits d'exploitation :                                      |            |           |            |
| Ventes de marchandises                                         | 942 316    |           | 942 316    |
| Production vendue (services)                                   | 4 221 809  |           | 4 221 809  |
| Chiffre d'affaires net                                         | 5 164 125  |           | 5 164 125  |
| Subvention d'exploitation                                      |            |           | 200 000    |
| Reprises sur provisions et transfert de charges                |            |           | 517 014    |
| Autres produits                                                |            |           | 173 679    |
|                                                                |            |           | 6 054 818  |
| Charges d'exploitation :                                       |            |           |            |
| Achats de marchandises                                         |            |           | 315 436    |
| Variation de stocks                                            |            |           | 114 566    |
| Autres achats et charges externes                              |            |           | 4 267 866  |
| Impôts, taxes et versements assimilés                          |            |           | 945 512    |
| Salaires et traitements                                        |            |           | 4 686 814  |
| Charges sociales                                               |            |           | 1 335 556  |
| Sur immobilisations : dotations aux amortissements             |            |           | 3 521 202  |
| Sur actif circulant : dotations aux dépréciations              |            |           | 39 316     |
| Pour risques et charges : dotations aux provisions             |            |           | 389 600    |
| Autres charges                                                 |            |           | 193 803    |
|                                                                |            |           | 15 809 669 |
| Résultat d'exploitation                                        |            |           | -9 754 851 |
| Produits financiers :                                          |            |           |            |
| D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé  |            |           |            |
| Autres intérêts et produits assimilés                          |            |           | 7 356      |
| Reprises sur provisions et transfert de charges                |            |           |            |
| Différences positives de change                                |            |           | 819        |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement  |            |           |            |
|                                                                |            |           | 8 175      |
| Charges financières :                                          |            |           |            |
| Dotations aux amortissements et aux provisions                 |            |           |            |
| Intérêts et charges assimilées                                 |            |           | 192 017    |
| Différences négatives de change                                |            |           | 2 279      |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement |            |           |            |
|                                                                |            |           | 194 296    |
| Résultat financier                                             |            |           | -186 121   |
| Résultat courant avant impôts                                  |            |           | -9 940 972 |



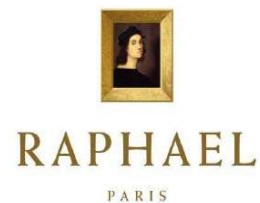
### Compte de résultat (suite) :

|                                          | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|------------------------------------------|------------|------------|
|                                          | Total      | Total      |
| Produits exceptionnels :                 |            |            |
| Sur opérations de gestion                |            |            |
| Sur opérations en capital                | 475        | 3 600      |
| Reprise sur dépréciations, provisions    |            |            |
|                                          | 475        | 3 600      |
| Charges exceptionnelles :                |            |            |
| Sur opérations de gestion                | 211        | 450        |
| Sur opérations en capital                | 1 951      |            |
|                                          | 2 162      | 450        |
| Résultat exceptionnel                    | -1 687     | 3 150      |
| Participation des salariés aux résultats |            |            |
| Impôts sur les bénéfices                 |            | -7 867     |
| Total des produits                       | 6 063 468  | 32 635 847 |
| Total des charges                        | 16 006 128 | 31 840 451 |
| Bénéfice ou perte                        | -9 942 659 | 795 396    |

### III. — Tableau des flux de trésorerie.

(En milliers d'euros.)

| En milliers d'euros                                                                             | Année<br>2020<br>En K€ | Année<br>2019<br>En K€ |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Flux de trésorerie liés à l'activité :                                                          |                        |                        |
| Résultat net                                                                                    | -9 942.7               | 795.4                  |
| Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité : |                        |                        |
| Amortissements et provisions                                                                    | 3 714.9                | 3 789.8                |
| Plus et moins-value de cession                                                                  | 1.5                    | -3.6                   |
| Autres charges et produits calculés                                                             | 0.0                    | 0.0                    |
| Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :                                    |                        |                        |
| Variation des stocks                                                                            | 118.5                  | -52.4                  |
| Variation des créances d'exploitation                                                           | 700.0                  | 483.4                  |
| Variation des dettes d'exploitation                                                             | -2 355.2               | 126.5                  |
| Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité                                      | -1 536.7               | 557.5                  |
| Flux net de trésorerie généré par l'activité                                                    | -7 763.0               | 5 139.2                |
| Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement :                                       |                        |                        |
| Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles                                     | -2 625.9               | -2 707.5               |
| Acquisitions/Cessions ou réductions d'immobilisations financières                               | 0.0                    | 3.6                    |
| Variation des créances et dettes sur immobilisations                                            | 190.3                  | -1 091.8               |
| Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement                                      | -2 435.6               | -3 795.7               |
| Flux de trésorerie liés aux opérations de financement :                                         |                        |                        |
| Dividendes versés aux actionnaires                                                              | 0.0                    | -521.9                 |
| Augmentation de capital en numéraire                                                            | 0.0                    | 0.0                    |
| Emprunt                                                                                         | 10 780.0               | 0.0                    |
| Remboursement d'emprunt                                                                         | -275.8                 | -1 103.1               |
| Variation des autres intérêts courus et dettes financières                                      | 22.1                   | -3.3                   |
| Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement                                        | 10 526.3               | -1 628.3               |
| Variation de trésorerie                                                                         | 327.8                  | -284.8                 |
| Trésorerie d'ouverture                                                                          | 10 178.8               | 10 463.7               |
| Variation de trésorerie de la période                                                           | 327.8                  | -284.8                 |
| Trésorerie à la clôture de la période                                                           | 10 506.6               | 10 178.8               |



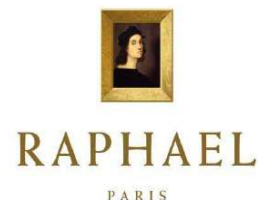
Calcul de l'endettement net, excédent net :

| En milliers d'euros                         | Au<br>31/12/2020 | Au<br>31/12/2019 |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Disponibilités                              | 10 506.6         | 10 178.8         |
| Trésorerie à la clôture de la période       | 10 506.6         | 10 178.8         |
| Emprunt auprès des établissements de crédit | 19 053.1         | 8 549.1          |
| Dettes financières diverses                 | 8.4              | 8.4              |
| Intérêts courus                             | 40.9             | 18.5             |
| Concours bancaires                          |                  |                  |
| Total des dettes financières                | 19 102.4         | 8 576.1          |
| Endettement Net / (Excédent Net)            | 8 595.8          | -1 602.5         |

L'endettement net est le solde des dettes financières par rapport à trésorerie disponible et aux placements financiers. Au 31 décembre 2020, la position de la société est un endettement net.

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

| En euros                     | 31/12/2019 | +       | Dividendes | -           | 31/12/2020 |
|------------------------------|------------|---------|------------|-------------|------------|
| Capital                      | 10 127 050 |         |            |             | 10 127 050 |
| Primes, réserves             | 27 112 723 | 795 396 |            |             | 27 908 119 |
| Report à nouveau             | 0          |         |            |             | 0          |
| Résultat                     | 795 396    |         |            | -10 738 055 | -9 942 659 |
| Subventions d'investissement | 0          |         |            |             | 0          |
| Provisions réglementées      | 0          |         |            |             | 0          |
| Autres                       | 0          |         |            |             | 0          |
| Total                        | 38 035 169 | 795 396 | 0          | -10 738 055 | 28 092 510 |



## V. — Notes annexes aux comptes sociaux.

### Règles et méthodes comptables

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

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

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

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

#### Changement de méthode d'évaluation

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

#### Changement de présentation

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

### LES PRINCIPALES METHODES UTILISEES SONT LES SUIVANTES :

#### Immobilisations

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée de vie prévue selon le mode linéaire ou dégressif.

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

#### Immobilisations incorporelles

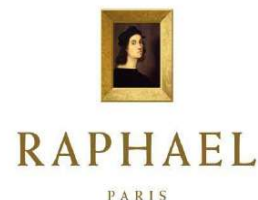
Les frais d'établissement sont amortis sur 5 ans.

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

#### Stocks

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

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



### Dépréciation

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

### Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

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

### DISPONIBILITES - Comptes à terme

Les comptes à terme s'élèvent à 7,8 M€ au 31 décembre 2020.

Les intérêts courus non échus sur les comptes à terme ont été comptabilisés au 31 décembre 2020 pour un montant de 261 €.

### 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 233 600 € au 31 décembre 2020. Elle s'élevait à 158 500 € au 31 décembre 2019.

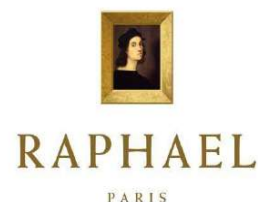
Une dotation complémentaire a été constituée sur l'exercice 2020 pour 105 100 € concernant quatre nouveaux dossiers ouverts durant l'exercice 2020. Une reprise de provision de 30 000 € a été effectuée concernant deux affaires qui se sont terminées sur l'exercice 2020.

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 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.

La copropriété du 15 avenue Kléber, immeuble dans lequel la société détient deux appartements a décidé de procéder au ravalement en 2020. Une provision correspondant aux tantièmes détenus par la société a été constituée pour 165 916 € fin 2019. Les travaux de ravalement ont débuté sur le premier trimestre 2020 et la provision a été reprise à hauteur des avancements facturés pour ce montant.

Les travaux de l'année n'étant pas terminés et facturés, une dotation de provision pour 223 000 € a été constitué au 31 décembre 2020.

Les appels de fonds déjà payés s'élèvent à 211 K€ et constituent principalement le poste « Avances et Acomptes versés sur commandes ».

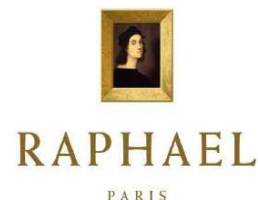
Le total des provisions pour ravalement au 31 décembre 2020 s'élève à 789 K€ contre 670 K€ au 31 décembre 2019. La dotation s'élève à 284 K€ sur l'exercice pour une reprise de 166 K€.

### **Autres litiges**

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

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

Le Maître d'œuvre a intenté une action contre la société sur des sommes impayées. A ce jour nous n'avons pas constitué de provision dans les comptes de la société, les demandes étant infondées et l'expertise étant toujours en cours afin de déterminer les sommes dues à l'une ou l'autre des sociétés en cause.



## EMPRUNT

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

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

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

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

Au 31 décembre 2020, le capital restant à rembourser sur cet emprunt en cours s'élève à 8,3 millions d'euros. Le montant total des intérêts comptabilisés au 31 décembre 2020 s'élève à 167 814 euros.

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

### 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 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.

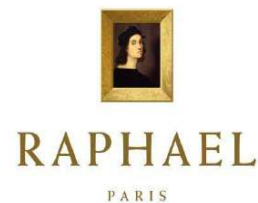
2 - La société a souscrit un Prêt Garanti par l'Etat de 7 M€ auprès de la SG (Société Générale). Ce prêt a été reçu le 5 mai 2020. Il est remboursable en une seule fois in fine à l'expiration de 12 mois à compter de la date de décaissement ou sous forme d'amortissement sur une période additionnelle de maximum 5 ans, l'option pour l'amortissement additionnel devant être demandée au plus tard 2 mois avant la date d'échéance. Il porte intérêt au taux de 0.5% l'an. Le taux d'intérêt applicable en cas d'amortissement additionnel correspondra au coût de financement de la banque – Société Générale - et de la Prime de la Garantie de l'état, tout dépendant de la durée de la période d'amortissement additionnel qui sera demandée.

Au 31 décembre 2020, le capital restant à rembourser sur cet emprunt en cours s'élève donc à 7 millions d'euros. Le montant total des intérêts comptabilisés s'élève à 23 333 euros.

La société a fait le choix courant 2021 de demander et a obtenu l'étalement de ce prêt sur 5 ans et a demandé une suspension de remboursement pour une année supplémentaire. Le remboursement du capital commencera donc fin avril 2022.

Le taux d'intérêt de ce prêt est de 0.30% l'an hors assurance et Prime Garantie de l'Etat.

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



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

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

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 ne figurent donc pas dans les comptes annuels 2020 (cf. Evènement post clôture)

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

Le crédit d'impôt compétitivité et emploi (CICE) correspondant aux rémunérations éligibles de l'année civile 2016 et constaté dans les comptes au 31 décembre 2016 s'élève à 390 192 €. Il a fait l'objet d'un remboursement par l'administration en 2020.

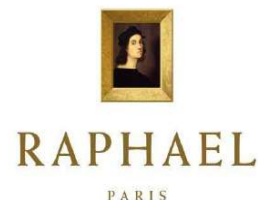
Le CICE correspondant aux rémunérations éligibles de l'année civile 2017 et constaté dans les comptes au 31 décembre 2017 s'élève à 472 231 €. Il a été complété d'un montant de 2 180 € en mars 2018 au titre des rémunérations 2017 de sorte que le total du CICE 2017 s'élève à 474 411 €.

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

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

Le total des CICE restant en compte au 31 décembre 2020 s'élève donc à 623 468 €. Une demande de remboursement du CICE 2017 pour 474 411 €, sera adressée à l'administration en mai 2021.

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



## EVALUATION DES ENGAGEMENTS ENVERS LES SALARIES EN ACTIVITE

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

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

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

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

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

D = estimation actuelle de l'engagement

I = montant de l'indemnité prévue

na = nombre actuel d'années d'ancienneté

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

n = (nt-na)

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

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

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

Taux d'actualisation retenu au 31 décembre 2020 (obligation à long terme) : 0.4 %

Au 31 décembre 2020, le montant des engagements de l'entreprise était évalué à :

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Engagement Indemnités :    | 233 661 €        |
| + charges sociales (44%) : | <u>102 811 €</u> |
|                            | <b>336 473 €</b> |

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

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

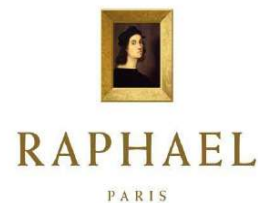
## ENGAGEMENTS RECIPROQUES

Au 31 décembre 2020, le montant des engagements de la société vis-à-vis des entreprises de travaux et autres fournisseurs d'immobilisations s'élève à 101 K€ pour les travaux en cours sur l'ascenseur historique de l'hôtel Raphael.

En contrepartie, les entreprises de travaux et autres fournisseurs d'immobilisations doivent fournir à notre société une prestation à hauteur des mêmes montants.

## ENGAGEMENTS RECUS

Au 31 décembre 2020, le montant total des cautions reçues et non échues des entreprises de travaux travaillant sur le site de l'Hôtel Majestic s'élève à 13 512 €.



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

### **ENGAGEMENTS DONNES**

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

Ce nantissement est évalué à 12.5 M€ représentant le capital emprunté initialement et les intérêts.

### **PARTIES LIEES**

Absence de transaction significative avec les parties liées.

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

Les honoraires au titre de la mission de Commissariat aux comptes 2020 s'élèvent à 37 K€ HT.  
Pour rappel, en 2019, le montant des honoraires HT s'est élevé à 45 K€.

Courant 2020, le Commissaire aux comptes a émis une facture au titre de l'année 2019 concernant les rapports émis sur les délégations prévues à l'AG de 2020 pour 3000 € HT, ainsi qu'une facture de 750 € HT concernant une attestation sur le chiffre d'affaires 2019.

### **FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE**

#### **Covid 19 et mesures prises**

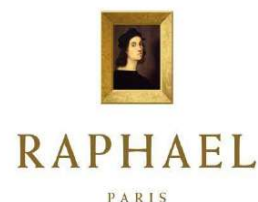
La crise sanitaire de la Covid 19 impacte très lourdement l'activité touristique et des hôtels en particulier.

La mise en confinement obligatoire nous a conduit à fermer les trois hôtels dès le 17 mars 2020 après le départ des derniers clients. Lorsque les visites touristiques et les voyages d'affaires pourront reprendre avec l'ouverture des aéroports et des frontières, les hôtels pourront redémarrer leurs activités.

#### **- Aides sociales**

La société a recours au dispositif de chômage partiel depuis le 19 mars 2020 et continue de pouvoir en bénéficier jusqu'au 31 janvier 2021, voire jusqu'à fin mars 2021 (décrets à venir) dans les conditions actuelles. Elle a négocié avec les instances représentatives du personnel un accord portant sur le dispositif d'Activité Partielle Longue Durée.

Cet accord a reçu validation le 5/01/2021 de la part des autorités compétentes. Dès que le dispositif de chômage partiel selon ses modalités actuelles cessera, l'APLD sera mise en œuvre tel que le prévoit notre accord.



#### - Financements

La société a obtenu le report des échéances de l'emprunt qui était en cours avant la pandémie pendant 12 mois et devra donc reprendre ses remboursements à compter de mai 2021.

Elle a souscrit un Prêt Garanti par l'Etat (PGE) à hauteur de 7 M€ dont les fonds ont été mis à disposition le 5 mai 2020. La société demande l'étalement sur la durée maximale de 5 ans de ce PGE et le différé d'un an supplémentaire des remboursements.

Afin de faire face à cet arrêt quasi complet de l'activité du fait de la pandémie de la Covid 19, les administrateurs de la société ont décidé le 8 septembre 2020 de souscrire un PGE Saison, ou Prêt Garanti par l'Etat complémentaire, basé sur les 3 meilleurs mois de chiffres d'affaires de l'année 2019 tel que cela est autorisé pour les entreprises du secteur.

Ils ont également décidé de solliciter des Prêts Tourisme et Relance Tourisme Covid auprès de la BPI (Banque Publique d'Investissement) pour 2.8 M€.

Le PGE Saison de 3,78 M€ a été accordé et versé à la société le 3 décembre 2020.

Les prêts Tourisme et Relance Tourisme de la BPI ont été accordés et versés à la société le 18 janvier 2021.

La société étudie toutes les aides et dispositifs qui s'offrent à elle, étant précisé que de nombreuses dispositions sont limitées par des conditions spécifiques, et notamment des seuils d'effectifs.

De nouvelles dispositions, décrétées courant décembre 2020, portant sur le fonds de solidarité pour le mois de décembre 2020 ont été mises en œuvre et le versement au titre du fonds de solidarité de décembre 2020 est intervenu début février 2021.

#### **Affiliation**

L'hôtel Raphael a signé un nouveau contrat d'affiliation avec le groupe SLH Small Luxury Hotel of the World en décembre 2020.

L'hôtel Raphael sera le fleuron de cette affiliation d'hôteliers indépendants sur la destination Paris, toujours dans l'univers du luxe avec une image renovée et moderne tout en restant dans la tradition et la mise en avant du caractère unique de chaque hôtel. A ce titre, on peut mentionner leur slogan qui est « Independently minded ».

SLH est un groupe reconnu de la clientèle tant B to B que B to C et va permettre de maintenir le lien avec les agences de voyages partenaires de longue date tout en assurant un renouveau de clientèle directe.

#### **Travaux réalisés ou en cours**

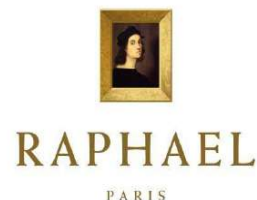
Les travaux de création de 5 chambres et suites à l'hôtel Majestic ont été interrompus pendant la période de confinement et ont pu reprendre en juin de sorte que les travaux se sont achevés début septembre 2020.

L'hôtel Majestic est ainsi doté à présent de 57 chambres ou suites.

La finalisation sur les travaux de l'ascenseur historique et mythique de l'hôtel Raphael ont également pu être achevés au cours de l'automne 2020 mais la mise en service n'est toujours pas effective car nécessite des autorisations et validation d'organismes de contrôle. La mise en service devrait intervenir courant avril ou mai 2021.

Depuis fin d'année 2019, la société avait entamé une phase d'étude détaillée sur les travaux qu'elle va réaliser à l'hôtel Raphael.

Ces travaux se sont achevés avec le dépôt du permis de construire en avril 2020. Ils ont été stoppés à ce stade du fait de l'arrivée de la pandémie.



## **EVENEMENTS POST CLOTURE**

La crise du Covid 19 continue d'impacter très lourdement l'activité touristique et des hôtels en particulier comme nous le mentionnions déjà l'an dernier. Les frontières sont toujours fermées à fin mars.

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

Le taux d'intérêt de ce prêt est de 0.30% l'an hors assurance et Prime Garantie de l'Etat.

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

Le gouvernement a ouvert sur janvier et février 2021 le Fonds de solidarité à toutes les entreprises de notre secteur sans seuil d'effectif. La société a ainsi déjà pu bénéficier du fonds pour janvier et février 2021. Un dispositif complémentaire de prise en charge des couts fixes devrait être opérationnel à partir du 31 mars 2021.

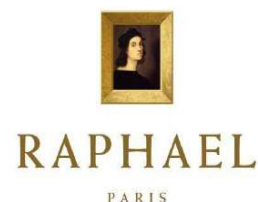
Le Conseil d'administration du 8 septembre 2020 a demandé et autorisé la vente des deux appartements situés 15 avenue Kléber. L'opération est en cours.

Les nouvelles variantes du virus et leurs conséquences vont encore obérer nos activités sur l'année 2021.

Les mesures du gouvernement et la trésorerie de la société qui s'élève à 11,7 M€ au 28 février 2021 devrait pouvoir nous permettre d'attendre la réouverture des frontières et le retour de nos clients. L'année 2021 sera certainement comparable à l'année 2020 en termes d'activité.

A ce jour, seul le Majestic a pu rouvrir ses portes pour accueillir les clients en mode « appartement ». Le service de restauration est fermé et les espaces de spa également.

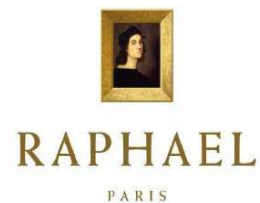
Nous rouvrirons progressivement lorsque les mesures seront levées et que l'activité repartira.



## Immobilisations :

|                                                                              | Valeur<br>brute début<br>d'exercice | Acquisitions | Diminutions<br>par<br>virement | Par<br>cession | Valeur brute<br>fin<br>d'exercice |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------|--------------------------------|----------------|-----------------------------------|
| Immobilisations incorporelles :                                              |                                     |              |                                |                |                                   |
| Frais d'établissement, de recherche<br>et développement : total I            |                                     |              |                                |                |                                   |
| Autres postes d'immobilisations<br>incorporelles : total II                  | 390 821                             | 23 679       |                                | 595            | 413 905                           |
| Immobilisations corporelles :                                                |                                     |              |                                |                |                                   |
| Terrains                                                                     | 1 091 384                           |              |                                |                | 1 091 384                         |
| Constructions sur sol propre                                                 | 34 943 418                          | 508 285      |                                |                | 35 451 702                        |
| Constructions sur sol d'autrui                                               | 2 701 226                           | 10 456       |                                |                | 2 711 682                         |
| Installations générales,<br>agencements et aménagements des<br>constructions | 23 308 927                          | 864 013      |                                | 16 496         | 24 156 444                        |
| Installations techniques, matériel<br>et outillage industriels               | 13 413 320                          | 353 038      |                                | 11 527         | 13 754 831                        |
| Installations générales,<br>agencements et aménagements<br>divers            | 1 807 828                           | 79 658       |                                |                | 1 887 486                         |
| Matériel de transport                                                        | 0                                   |              |                                |                | 0                                 |
| Matériel de bureau et<br>informatique, mobilier                              | 737 019                             | 30 617       |                                | 1 168          | 766 469                           |
| Immobilisations corporelles en<br>cours                                      | 671 079                             | 1 114 685    | 356 297                        |                | 1 429 467                         |
| Avances et acomptes                                                          | 219 628                             | 1 215        | 207 191                        |                | 13 652                            |
| Total III                                                                    | 78 893 830                          | 2 961 968    | 563 488                        | 29 190         | 81 263 119                        |
| Immobilisations financières :                                                |                                     |              |                                |                |                                   |
| Prêts et autres immobilisations<br>financières                               | 68 032                              |              |                                |                | 68 032                            |
| Total IV                                                                     | 68 032                              | 0            | 0                              | 0              | 68 032                            |
| Total général (I + II + III +<br>IV)                                         | 79 352 681                          | 2 985 647    | 563 488                        | 29 785         | 81 745 055                        |

Les immobilisations corporelles en cours se composent des travaux d'études détaillées menées par l'architecte et les bureaux d'études qui ont conduit au dépôt du permis de construire pour les rénovations à apporter à l'hôtel Raphael pour un montant de 1 018 K€. A ce jour ces travaux ont été stoppés et la société n'a pas assez de visibilité sur la reprise des activités pour planifier une date future de reprise de ces travaux.



## Amortissements :

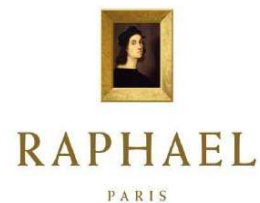
| Situation et mouvements de<br>l'exercice Immobilisations | Valeur en<br>début<br>d'exercice | Augmentations<br>dotations | Diminutions<br>sorties /<br>reprises | Valeur en<br>fin<br>d'exercice |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Immobilisations Amortissables</b>                     |                                  |                            |                                      |                                |
| Immobilisations incorporelles :                          |                                  |                            |                                      |                                |
| Frais d'établissement recherche développement total      |                                  |                            |                                      |                                |
| I                                                        |                                  |                            |                                      |                                |
| Autres immobilisations incorporelles total II            | 219 199                          | 63 599                     |                                      | 282 798                        |
| Immobilisations corporelles :                            |                                  |                            |                                      |                                |
| Constructions sur sol propre                             | 15 733 337                       | 1 161 068                  |                                      | 16 894 405                     |
| Constructions sur sol d'autrui                           | 880 308                          | 55 621                     |                                      | 935 928                        |
| Instal. Générales, agenc. et aménag. Constructions       | 12 529 192                       | 1 100 021                  | 16 496                               | 13 612 717                     |
| Installations techniques, matériel et outillage          |                                  |                            |                                      |                                |
| industriels                                              | 8 113 453                        | 889 775                    | 9 575                                | 8 993 653                      |
| Installations générales, agencements et                  |                                  |                            |                                      |                                |
| aménagements divers                                      | 1 018 124                        | 114 184                    |                                      | 1 132 308                      |
| Matériel de transport                                    | 0                                |                            |                                      | 0                              |
| Matériel de bureau et informatique, mobilier             | 480 394                          | 136 933                    |                                      | 617 327                        |
| Total III                                                | 38 754 807                       | 3 457 603                  | 26 071                               | 42 186 338                     |
| Total général (I + II + III)                             | 38 974 006                       | 3 521 202                  | 26 071                               | 42 469 137                     |

## Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

Néant

## Charges à répartir sur plusieurs exercices :

Néant



**Provisions inscrites au bilan :**

|                                           | Montant<br>au début de<br>l'exercice | Augmentations<br>: dotations<br>exercice | Diminutions<br>: reprises<br>exercice | Montant<br>à la fin de<br>l'exercice |
|-------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Provisions pour risques et charges :      |                                      |                                          |                                       |                                      |
| Provisions pour litiges                   | 158 500                              | 105 100                                  | 30 000                                | 233 600                              |
| Provisions pour grosses réparations       | 670 125                              | 284 500                                  | 165 916                               | 788 709                              |
| Autres provisions pour risques et charges |                                      |                                          |                                       |                                      |
| Total I                                   | 828 625                              | 389 600                                  | 195 916                               | 1 022 309                            |
| Provisions pour dépréciations :           |                                      |                                          |                                       |                                      |
| Sur stocks et en-cours                    | 5 274                                | 5 000                                    | 1 056                                 | 9 218                                |
| Sur comptes clients                       | 164 988                              | 34 315                                   | 164 988                               | 34 315                               |
| Autres provisions pour dépréciations      | 0                                    |                                          |                                       | 0                                    |
| Total II                                  | 170 261                              | 39 315                                   | 166 044                               | 43 532                               |
| Total général (I + II)                    | 998 886                              | 428 915                                  | 361 960                               | 1 065 841                            |
| Dont dotations et reprises :              |                                      |                                          |                                       |                                      |
| D'exploitation                            |                                      | 428 915                                  | 361 960                               |                                      |
| Financières                               |                                      |                                          |                                       |                                      |
| Exceptionnelles                           |                                      |                                          |                                       |                                      |

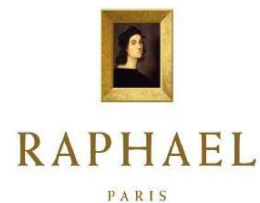
**Etat des créances et des dettes :**

| <b>Etat des créances</b>                      | <b>Montant brut</b> | <b>A 1 an au plus</b> | <b>A plus d'1 an</b> |
|-----------------------------------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|
| De l'actif immobilisé :                       |                     |                       |                      |
| Prêts (1)                                     | 16 109              |                       | 16 109               |
| Autres immobilisations financières            | 51 923              |                       | 51 923               |
| De l'actif circulant :                        |                     |                       |                      |
| Clients douteux ou litigieux                  | 19 024              | 19 024                |                      |
| Autres créances clients                       | 50 633              | 50 633                |                      |
| Personnel et comptes rattachés                | 2 176               | 2 176                 |                      |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | 0                   | 0                     |                      |
| Impôts sur les bénéfices                      | 623 468             | 474 411               | 149 057              |
| Taxe sur la valeur ajoutée                    | 370 286             | 370 286               |                      |
| Débiteurs divers                              | 584 034             | 584 034               |                      |
| Charges constatées d'avance                   | 303 194             | 268 494               | 34 700               |
| <b>Total</b>                                  | <b>2 020 847</b>    | <b>1 769 059</b>      | <b>251 789</b>       |

Le poste Débiteurs divers se compose principalement de 200 K€ au titre du Fonds de solidarité de décembre 2020 versé en février 2021 et 317 K€ d'allocation pour chômage partiel perçue en janvier 2021.

| <b>Etat des dettes</b>                                 | <b>Montant brut</b> | <b>A 1 an au plus</b> | <b>De 1 à 5 ans</b> | <b>A plus de 5 ans</b> |
|--------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|
| Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit : |                     |                       |                     |                        |
| A un an maximum à l'origine                            |                     | 0                     |                     |                        |
| A plus d'un an à l'origine (1)                         | 19 093 975          | 4 096 659             | 10 537 312          | 4 460 004              |
| Emprunts et dettes financières diverses                | 8 425               |                       |                     | 8 425                  |
| Fournisseurs et comptes rattachés                      | 840 415             | 840 415               |                     |                        |
| Personnel et comptes rattachés                         | 1 031 293           | 1 031 293             |                     |                        |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux          | 651 175             | 651 175               |                     |                        |
| Impôt sur les bénéfices                                |                     |                       |                     |                        |
| Taxe sur la valeur ajoutée                             | 162 234             | 162 234               |                     |                        |
| Autres impôts, taxes et versements assimilés           | 204 816             | 204 816               |                     |                        |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés        | 240 481             | 240 481               |                     |                        |
| Groupe et associés                                     |                     |                       |                     |                        |
| Autres dettes                                          | 19 048              | 19 048                |                     |                        |
| Produits constatés d'avance                            | 0                   | 0                     |                     |                        |
| <b>Total</b>                                           | <b>22 251 862</b>   | <b>7 246 121</b>      | <b>10 537 312</b>   | <b>4 468 429</b>       |
| (1) Emprunts souscrits en cours d'exercice             | 10 780 000          |                       |                     |                        |
| (1) Emprunts remboursés en cours d'exercice            | 275 770             |                       |                     |                        |

L'échéancier des emprunts tient compte des avenants signés début 2021 avec la Société Générale pour le report des remboursements.



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

L'augmentation de ce poste et son volume à la clôture s'explique par le report des voyages des clients qui n'ont pas pu utiliser ces arrhes sur l'exercice 2020.

#### Produits à recevoir :

| <b>Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan</b> | <b>31/12/2020</b> | <b>31/12/2019</b> |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Créances clients et comptes rattachés                               | 11 350            | 0                 |
| Autres créances                                                     | 89 776            | 0                 |
| Valeurs mobilières de placement                                     | 0                 | 0                 |
| Disponibilités                                                      | 261               | 1 337             |
| <b>Total</b>                                                        | <b>101 387</b>    | <b>1 337</b>      |

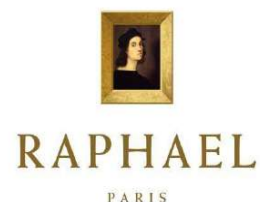
#### Charges à payer :

| <b>Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan</b> | <b>31/12/2020</b> | <b>31/12/2019</b> |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit            | 40 890            | 18 543            |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                          | 344 000           | 486 000           |
| Dettes fiscales et sociales                                       | 1 676 625         | 2 630 072         |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                   | 80 021            | 85 667            |
| Autres dettes                                                     | 18 373            | 0                 |
| <b>Total</b>                                                      | <b>2 159 908</b>  | <b>3 220 282</b>  |

#### Produits et charges constatés d'avance :

| <b>Produits constatés d'avance</b> | <b>31/12/2020</b> | <b>31/12/2019</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Produits d'exploitation            | 0                 | 41 758            |
| Produits financiers                |                   |                   |
| Produits exceptionnels             |                   |                   |
| <b>Total</b>                       | <b>0</b>          | <b>41 758</b>     |

| <b>Charges constatées d'avance</b> | <b>31/12/2020</b> | <b>31/12/2019</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Charges d'exploitation             | 303 194           | 466 724           |
| Charges financières                |                   |                   |
| Charges exceptionnelles            |                   |                   |
| <b>Total</b>                       | <b>303 194</b>    | <b>466 724</b>    |



### Composition du capital social :

| Différentes catégories de titres | Valeur nominale | Nombre de titres       |                          |                             | En fin d'exercice |
|----------------------------------|-----------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------|
|                                  |                 | Au début de l'exercice | Créés pendant l'exercice | Remboursés pendant exercice |                   |
| Actions de capital               | Sans            | 2 372 468              |                          |                             | 2 372 468         |

### Ventilation du chiffre d'affaires net :

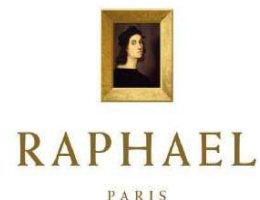
|                                | France    | Etranger | Total     |
|--------------------------------|-----------|----------|-----------|
| Prestations de services        | 4 152 314 |          | 4 152 314 |
| Ventes de marchandises         | 942 316   |          | 942 316   |
| Produits des activités annexes | 69 495    |          | 69 495    |
| Total                          | 5 164 125 |          | 5 164 125 |

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

|                               | Avant impôt | Impôt correspondant | Après impôt |
|-------------------------------|-------------|---------------------|-------------|
| + Résultat courant            | -9 940 972  |                     | -9 940 972  |
| + Résultat exceptionnel       | -1 687      |                     | -1 687      |
| - Participations des salariés |             |                     |             |
| Résultat comptable            | -9 942 659  | 0                   | -9 942 659  |

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

| Allègements de la dette future d'impôt                        | Montant    |
|---------------------------------------------------------------|------------|
| Provisions non déductibles l'année de leur comptabilisation : |            |
| Participation des salariés                                    |            |
| Autres :                                                      |            |
| C3S Contribution de solidarité                                | 113        |
| Provision pour ravalement                                     | 179 913    |
| Total                                                         | 180 026    |
| Déficit reportable                                            | 10 424 834 |
| Créance future (25%)                                          | 2 651 215  |



#### Effectif moyen :

| Effectif Moyen                    | Personnel salarié | Personnel mis à disposition de l'entreprise |
|-----------------------------------|-------------------|---------------------------------------------|
| Cadres                            | 39                |                                             |
| Agents de maîtrise et techniciens | 32                |                                             |
| Employés                          | 184               | 2                                           |
| Total                             | 255               | 2                                           |

Le calcul des effectifs est inchangé, les salariés en chômage partiel sur l'année 2020 font toujours partie des effectifs.

#### Transferts de charges :

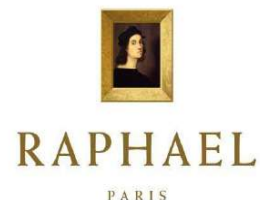
| Transferts de charges                   | Montant |
|-----------------------------------------|---------|
| Divers refacturations                   | 0       |
| Aide, formation et avantages en natures | 18 830  |
| Remboursement d'assurance               | 136 223 |
| Total                                   | 155 053 |

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

| Rémunérations allouées aux membres           | Montant |
|----------------------------------------------|---------|
| Des organes d'administration et de direction | 321 100 |
| Total                                        | 321 100 |

#### Participation des salariés :

| Participation des salariés                                                                        | Montant |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Part de la réserve spéciale de participation utilisée hors de l'entreprise au cours de l'exercice | 418 670 |
| Total                                                                                             | 418 670 |



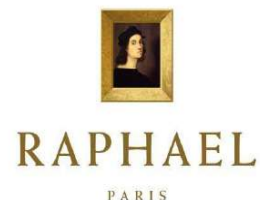
# LES HÔTELS BAVEREZ

---

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

Exercice 2020

(Copies des rapports ci-après)



**KPMG S.A.**  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris la Défense Cedex  
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 86 66  
Télécopie : +33 (0)1 55 68 86 60  
Site internet : [www.kpmg.fr](http://www.kpmg.fr)

## LES HÔTELS BAVEREZ S.A.

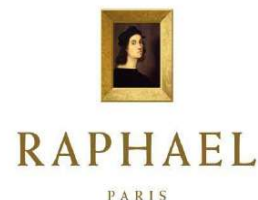
### *Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels*

Exercice clos le 31 décembre 2020  
**LES HÔTELS BAVEREZ S.A.**  
2, place des Pyramides - 75001 Paris  
*Ce rapport contient 28 pages*  
Référence : VdB-SC

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

Société anonyme d'expertise  
comptable et de commissariat  
aux comptes à direction et  
conseil de surveillance.  
Inscrite au Tableau de l'Ordre  
à Paris sous le n° 14-3008/101  
et à la Compagnie Régionale  
des Commissaires aux Comptes  
de Versailles.

Siège social :  
KPMG S.A.,  
Tour Esprit,  
2 avenue Gambetta  
92066 Paris la Défense Cedex  
Capital : 5 497 100 €  
Code APE : 69202  
775 726 417 R.C.S. Nanterre  
TVA Union Européenne  
FR 77 775 726 417



**KPMG S.A.**  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris la Défense Cedex  
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 86 66  
Télécopie : +33 (0)1 55 68 86 60  
Site internet : [www.kpmg.fr](http://www.kpmg.fr)

#### **LES HÔTELS BAVEREZ S.A.**

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

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

Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'Assemblée générale de la société LES HÔTELS 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 HÔTELS BAVEREZ S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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

##### **Référentiel d'audit**

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

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

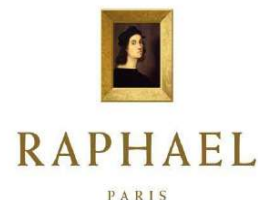
##### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

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

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

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



**LES HÔTELS BAVEREZ S.A.**  
*Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels*  
29 mars 2021

### **Justification des appréciations**

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

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

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.

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.

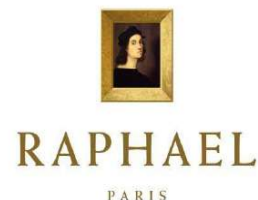
### **Vérifications spécifiques**

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.



**LES HÔTELS BAVEREZ S.A.**  
*Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels*  
29 mars 2021

### **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.

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

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

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

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

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



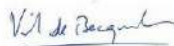
**LES HÔTELS BAVEREZ S.A.**  
*Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels*  
29 mars 2021

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

Paris La Défense, le 29 mars 2021

KPMG S.A.



Vincent de Becquevort  
Associé



**REGINA**  
PARIS



**MAJESTIC**  
HOTEL - SPA  
PARIS



**RAPHAEL**  
PARIS



**KPMG S.A.**  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris la Défense Cedex  
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 86 66  
Télécopie : +33 (0)1 55 68 86 60  
Site internet : [www.kpmg.fr](http://www.kpmg.fr)

## LES HÔTELS BAVEREZ S.A.

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le  
31 décembre 2020  
**LES HÔTELS BAVEREZ S.A.**  
2, place des Pyramides - 75001 Paris  
*Ce rapport contient 3 pages*  
Référence : VdB-SC

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

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

Siège social :  
KPMG S.A.  
Tour Eqho  
2 avenue Gambetta  
92066 Paris la Défense Cedex  
Capital : 5 487 100 €  
Code APE 6920Z  
775 726 417 R.C.S. Nanterre  
TVA Union Européenne  
FR 77 775 726 417



**REGINA**  
PARIS



**MAJESTIC**  
HOTEL - SPA  
PARIS



**RAPHAEL**  
PARIS



**KPMG S.A.**  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris la Défense Cedex  
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 86 66  
Télécopie : +33 (0)1 55 68 86 60  
Site internet : [www.kpmg.fr](http://www.kpmg.fr)

#### **LES HÔTELS BAVEREZ S.A.**

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

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

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

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

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

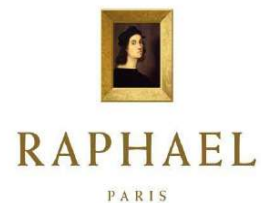
##### **Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

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

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

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



**LES HÔTELS BAVEREZ S.A.**  
*Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées*  
29 mars 2021

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

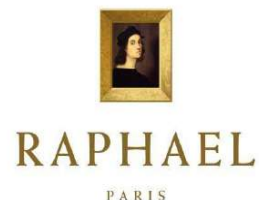
---

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

Paris La Défense, le 29 mars 2021

KPMG S.A.

Vincent de Becquevort  
Associé



LES HOTELS BAVEREZ S.A.  
★★★★★

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

Exercice 2020

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 29 mars 2021

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