

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2021

# LES HOTELS DE PARIS



*Machefert*



Le message de Kevin Machefert  
Directeur-Général

---

Mesdames, Messieurs, Chers Actionnaires,

L'exercice 2021 a confirmé la résilience de notre Groupe.

Comme tous les professionnels de l'industrie du tourisme, la crise sanitaire mondiale qui s'est poursuivie sur l'exercice 2021 a considérablement impacté l'activité de notre Groupe. Nous avons cependant fait preuve tout au long de l'année d'une agilité inédite et sommes restés pleinement concentrés sur notre approche économique de la gestion de nos opérations.

Ainsi, la poursuite de la crise au début de l'exercice 2021 et la mise en œuvre du troisième confinement du 3 avril 2021 au 3 mai 2021 a contraint le Groupe à laisser fermés au cours du premier semestre 2021 une quinzaine de ses établissements sur 22.

Les réouvertures d'établissement ont eu lieu progressivement à compter de l'été 2021.

L'absence de marché nous a poussé à recourir à nouveau au chômage partiel pour une grande partie de nos collaborateurs et à mettre en place un plan de sauvegarde de l'emploi.

Pugnaces, nous avons cherché encore et toujours les moyens de générer de l'activité.

Nous avons poursuivi le concept du Village Normandy Le Chantier, accueillant des boutiques de créateurs éphémères, et des showrooms là où l'activité hébergement n'était pas dynamique. Nous avons développé la partie F&B notamment sur les hôtels 1K et Normandy, par l'ouverture du restaurant EL VECINO et par la création de concepts innovants tels que le Speakeasy le REHAB. Cette diversification de nos centres de revenu a été salvatrice sur cet exercice de par sa capacité à résonner auprès de clientèles locales.

Toutes nos actions ont convergé vers les seuls objectifs de préservation de notre trésorerie, de diversification de nos centres de revenu et de déploiement de notre nouveau mode de gestion, fondé sur la polyvalence et la réduction des charges d'exploitation. Que ce soit dans la recherche d'économies pour les hôtels ouverts, dans la recherche de performance dans nos ouvertures, dans la relation avec nos fournisseurs historiques mais également dans la recherche de solutions pour le long terme.

Dans un marché très morose, le Conseil d'administration a décidé la mise en vente d'actifs. Cette vente s'est concrétisée le 13 décembre 2021, permettant ainsi de dégager de la trésorerie plus que nécessaire.

La sortie de crise tant espérée n'a pas été au rendez-vous à la fin du deuxième semestre 2021 compte tenu du variant Omicron.

Notre société est face à de nouveaux enjeux. La reprise du marché à son niveau de 2019 n'était pas annoncée avant 2024 par de nombreux experts là où nous constatons pourtant avec enthousiasme une forte reprise de l'activité depuis la fin du premier trimestre 2022, quelques semaines à peine après avoir lancé notre plan triennal 2022-2024 « Réputation ». Cette reprise est à la fois due à l'élasticité prix rendue possible par l'inflation mais surtout à notre nouvelle politique de *yield* et *Revenue Management* et à la force de nos nouveautés conceptuelles. Le Groupe ne sortira pas de la crise de la même manière qu'il y est entré grâce à son nouveau mode de gestion et grâce aux travaux prévus sur ses établissements. Les habitudes de déplacement et de consommation ayant changé, le Groupe a adapté ses outils et sa vision du service pour accueillir des clients plus exigeants et rendre possible l'accélération de son activité qu'il envisage sur les prochains mois et exercices. Ce sont de nouveaux défis que nous affronterons avec l'énergie décuplée de ceux qui savent la valeur d'être toujours debout après avoir traversé l'impensable.

Kevin Machefert  
Directeur Général

Nous vous présentons ci-après le rapport financier annuel portant sur l'exercice clos le 31 décembre 2021. Il est établi conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2-I du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement Général de l'AMF.

Le rapport financier annuel a également été préparé au format d'information électronique unique européen, tel que défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018, modifié par le règlement européen délégué n° 2022/352 de la Commission.

Le présent rapport est diffusé conformément aux dispositions de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF. Il est notamment disponible sur le site de notre société [www.leshotelsdeparis.com](http://www.leshotelsdeparis.com).

<b>I.</b>	<b>ATTESTATION DES PERSONNES ASSURANT LA RESPONSABILITE DU RAPPORT FINANCIER</b>	<b>9</b>
<b>II.</b>	<b>RAPPORT DE GESTION</b>	<b>10</b>
1.	PRESENTATION DU MARCHE PARISIEN	10
2.	PRESENTATION DU GROUPE LES HOTELS DE PARIS	10
3.	L'HISTOIRE DU GROUPE LES HOTELS DE PARIS	14
4.	L'ORGANIGRAMME DES SOCIETES CONSOLIDEES	16
5.	LEXIQUE DES TERMES UTILISES	16
6.	ANALYSE ET GESTION DES RISQUES	17
6.1	<i>Risques de marché</i>	17
6.2	<i>Risques de crédit</i>	18
6.3	<i>Risques de liquidité</i>	20
6.4	<i>Risques pour l'environnement</i>	20
6.5	<i>Risques données personnelles numériques</i>	20
6.6	<i>Risques liés aux litiges</i>	21
6.7	<i>Assurance – Couverture des risques</i>	21
7.	LES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	21
7.1	<i>Préambule</i>	21
7.2	<i>Impact de la crise Covid-19 sur l'activité</i>	21
7.3	<i>Négociations des modalités du crédit Colcity</i>	23
7.4	<i>Signature des actes authentiques de cession des actifs</i>	25
7.5	<i>Mise en place d'un nouveau programme de cession d'actifs</i>	25
7.6	<i>Mise en place d'un plan de sauvegarde de l'emploi</i>	26
7.7	<i>Développement de l'activité Food and Beverage</i>	26
7.8	<i>Litiges</i>	26
7.8.1	<i>Actionnaires</i>	26
7.8.2	<i>Dossier Les Hotels de Paris / Swisslife Dynapierre</i>	26
7.8.3	<i>Litiges sociaux</i>	27
7.9	<i>Poursuite de la rénovation du parc hôtelier</i>	27
7.10	<i>Rééchelonnement de la dette post-plan de continuation Murano</i>	27
7.11	<i>Faits marquants dans les filiales du groupe</i>	27
7.11.1	<i>Redressement fiscal sur Paris Palace Marrakech</i>	27
7.11.2	<i>SIAM – Obtention du report de 18 mois de la maturité du crédit CEPAC</i>	28
7.11.3	<i>SCI Gassin Saint-Tropez – cession de l'actif</i>	28
8.	ÉVÉNEMENTS POST-CLOTURE	28
8.1	<i>Crise sanitaire</i>	28
8.2	<i>Plans de cession des actifs</i>	28
8.3	<i>Dette Colcity</i>	28
8.4	<i>Procédure de sauvegarde</i>	29
8.5	<i>Mise en œuvre du plan de sauvegarde de l'emploi</i>	29
8.6	<i>Point sur les travaux en cours à l'hôtel Normandy</i>	29
8.7	<i>Contrôle fiscal</i>	29
8.8	<i>Guerre en Ukraine</i>	29
9.	CONTINUITÉ D'EXPLOITATION	30

10.	ACTIVITE ET INFORMATIONS FINANCIERES DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE .....	30
10.1	<i>Analyse de l'évolution des ventes du groupe</i> .....	30
10.2	<i>Présentation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2021</i> .....	31
10.3	<i>Présentation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2021</i> .....	34
11.	PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT .....	37
12.	MOUVEMENTS SUR LE CAPITAL SOCIAL .....	37
13.	TENDANCES & PERSPECTIVES.....	38
14.	ELEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES & PARTICIPATIONS .....	38
15.	DELAIS DE PAIEMENT DES CLIENTS & FOURNISSEURS .....	39
16.	DIVIDENDES.....	40
17.	CONVENTIONS REGLEMENTEES .....	40
18.	REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL PAR TYPE D'ACTIONNAIRES .....	42
19.	COVENANTS BANCAIRES .....	42
20.	RESPECT DES LOIS ET REGLEMENTS .....	43
21.	RSE .....	43
22.	RESULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES.....	44
23.	MODIFICATION DE L'ORGANISATION ECONOMIQUE ET JURIDIQUE DE L'ENTREPRISE .....	44
24.	REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX .....	44
24.1	<i>Principes et règles arrêtés par le conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux</i> .....	44
24.2	<i>Rémunérations perçues au titre de l'exercice 2021</i> .....	45
<b>III.</b>	<b>COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021 .....</b>	<b>46</b>
1.	BILAN ET COMPTE DE RESULTAT .....	46
1.1.	<i>Bilan – Actif</i> .....	46
1.2.	<i>Bilan – Passif</i> .....	47
1.3.	<i>Compte de résultat de l'exercice</i> .....	48
2.	LES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE .....	48
2.1.	<i>Préambule</i> .....	48
2.2.	<i>Impact de la crise Covid-19 sur l'activité</i> .....	49
2.3.	<i>Négociations des modalités du crédit Colcity</i> .....	50
2.4.	<i>Signature des actes authentiques de cession des actifs</i> .....	52
2.5.	<i>Mise en place d'un nouveau programme de cession d'actifs</i> .....	53
2.6.	<i>Mise en place d'un plan de sauvegarde de l'emploi</i> .....	53
2.7.	<i>Développement de l'activité Food and Beverage</i> .....	53
2.8.	<i>Litiges</i> .....	53
2.8.1.	<i>Actionnaires</i> .....	53
2.8.2.	<i>Dossier Les Hotels de Paris / Swisslife Dynapierre</i> .....	54
2.8.3.	<i>Litiges sociaux</i> .....	54
2.9.	<i>Poursuite de la rénovation du parc hôtelier</i> .....	54
2.10.	<i>Rééchelonnement de la dette post-plan de continuation Murano</i> .....	54
3.	EVENEMENTS POST-CLOTURE .....	54
3.1	<i>Crise sanitaire</i> .....	54
3.2	<i>Plans de cession des actifs</i> .....	55
3.3	<i>Dette Colcity</i> .....	55
3.4	<i>Procédure de sauvegarde</i> .....	55
3.5	<i>Mise en œuvre du plan de sauvegarde de l'emploi</i> .....	55
3.6	<i>Point sur les travaux en cours à l'hôtel Normandy</i> .....	56
3.7	<i>Contrôle fiscal</i> .....	56
3.8	<i>Guerre en Ukraine</i> .....	56
4.	LES PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES.....	56
4.1	<i>Principes généraux</i> .....	56
4.2	<i>Continuité d'exploitation</i> .....	57

4.3	<i>Méthodes d'évaluation retenue pour certains postes du bilan</i> .....	57
4.4	<i>Méthodes d'évaluation retenue pour certains postes du Compte d'Exploitation</i> .....	58
5.	NOTES RELATIVES A CERTAINS POSTES DU COMPTE DE RESULTAT .....	59
5.1	<i>Le chiffre d'affaires</i> .....	59
5.2	<i>Charges de personnel</i> .....	59
5.3	<i>Produits &amp; charges Financiers</i> .....	60
5.4	<i>Produits &amp; charges Exceptionnels</i> .....	60
5.5	<i>Impôts sur les bénéfices</i> .....	61
5.6	<i>Accroissement et allègement de la dette future d'impôts</i> .....	61
6.	NOTES RELATIVES A CERTAINS POSTES DU BILAN .....	62
6.1	<i>Actifs immobilisés</i> .....	62
6.1.1	<i>Variation des immobilisations brutes</i> .....	62
6.1.2	<i>Fonds Commerciaux hôteliers</i> .....	62
6.1.3	<i>Participations et autres titres immobilisés</i> .....	63
6.1.4	<i>Amortissements et dépréciations des actifs immobilisés</i> .....	64
6.2	<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i> .....	65
6.3	<i>Etats des créances</i> .....	65
6.4	<i>Charges à payer</i> .....	66
6.5	<i>Produits à recevoir</i> .....	66
6.6	<i>Capitaux Propres</i> .....	66
6.7	<i>Provisions</i> .....	67
6.8	<i>Dettes financières</i> .....	68
6.8.1	<i>Etats échéancier des dettes</i> .....	69
6.8.2	<i>Dettes représentées par les effets de commerce</i> .....	69
7.	LES ENGAGEMENTS HORS BILAN .....	69
7.1	<i>Les crédits-bail</i> .....	69
7.2	<i>Dettes financières garanties par des sûretés réelles</i> .....	70
7.3	<i>Engagements de retraite</i> .....	71
7.4	<i>Autres engagements donnés</i> .....	72
8.	ELEMENTS CONCERNANT LES PARTIES LIEES .....	72
9.	AUTRES INFORMATIONS .....	72
9.1	<i>Effectifs</i> .....	72
9.2	<i>Rémunération des mandataires sociaux</i> .....	73
9.3	<i>Répartition du capital social par type d'actionnaires</i> .....	74
9.4	<i>Covenants bancaires</i> .....	74
9.5	<i>Respect des lois et règlements</i> .....	75
9.6	<i>Analyse et gestion des risques</i> .....	75
9.6.1	<i>Risques de marché</i> .....	75
9.6.2	<i>Risques de crédit</i> .....	76
9.6.3	<i>Risques de liquidité</i> .....	78
9.6.4	<i>Risques pour l'environnement</i> .....	78
9.6.5	<i>Risques données personnelles numériques</i> .....	78
9.6.6	<i>Risques liés aux litiges</i> .....	79
9.6.7	<i>Assurance – Couverture des risques</i> .....	79
9.7	<i>Honoraires des commissaires aux comptes</i> .....	79
10.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS .....	79
<b>IV.</b>	<b>COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021</b> .....	<b>80</b>
1.	INFORMATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDES CLOS LE 31 DECEMBRE 2021 .....	80
2.	BILAN CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2021 (EN NORMES IFRS) .....	80
3.	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2021 .....	81
4.	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE .....	82
5.	VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2021 .....	83

6.	MODALITES D'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES .....	83
6.1	<i>Bases de préparation des états financiers</i> .....	83
6.2	<i>Continuité d'exploitation</i> .....	83
6.3	<i>Nouvelles normes et interprétations applicables</i> .....	84
6.4	<i>Hypothèses clés et appréciations</i> .....	85
7.	LES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE .....	86
7.1	<i>Préambule</i> .....	86
7.2	<i>Impact de la crise Covid-19 sur l'activité</i> .....	86
7.3	<i>Négociations des modalités du crédit Colcity</i> .....	87
7.4	<i>Signature des actes authentiques de cession des actifs</i> .....	89
7.5	<i>Mise en place d'un nouveau programme de cession d'actifs</i> .....	90
7.6	<i>Mise en place d'un plan de sauvegarde de l'emploi</i> .....	90
7.7	<i>Développement de l'activité Food and Beverage</i> .....	90
7.8	<i>Litiges</i> .....	91
7.8.1	<i>Actionnaires</i> .....	91
7.8.2	<i>Dossier Les Hotels de Paris / Swisslife Dynapierre</i> .....	91
7.8.3	<i>Litiges sociaux</i> .....	91
7.9	<i>Poursuite de la rénovation du parc hôtelier</i> .....	91
7.10	<i>Rééchelonnement de la dette post-plan de continuation Murano</i> .....	92
7.11	<i>Faits marquants dans les filiales du groupe</i> .....	92
7.11.1	<i>Redressement fiscal sur Paris Palace Marrakech</i> .....	92
7.11.2	<i>SIAM – Obtention du report de 18 mois de la maturité du crédit CEPAC</i> .....	92
7.11.3	<i>SCI Gassin Saint-Tropez – cession de l'actif</i> .....	92
8.	ÉVENEMENTS POST-CLOTURE .....	92
8.1	<i>Crise sanitaire</i> .....	92
8.2	<i>Plans de cession des actifs</i> .....	93
8.3	<i>Dette Colcity</i> .....	93
8.4	<i>Procédure de sauvegarde</i> .....	93
8.5	<i>Mise en œuvre du plan de sauvegarde de l'emploi</i> .....	93
8.6	<i>Point sur les travaux en cours à l'hôtel Normandy</i> .....	94
8.7	<i>Contrôle fiscal</i> .....	94
8.8	<i>Guerre en Ukraine</i> .....	94
9.	PRINCIPES ET METHODES DE CONSOLIDATION .....	94
9.1	<i>Méthodes de consolidation</i> .....	94
9.2	<i>Périmètre de consolidation</i> .....	95
9.3	<i>Regroupement d'entreprises</i> .....	95
9.4	<i>Opérations entre sociétés consolidées</i> .....	96
9.5	<i>Méthodes de conversion</i> .....	96
10.	PRINCIPES ET REGLES D'EVALUATION.....	96
10.1	<i>Les immobilisations incorporelles (norme IFRS 3)</i> .....	96
10.2	<i>Les immobilisations corporelles (norme IAS 16)</i> .....	97
10.3	<i>Les contrats de location (norme IFRS 16)</i> .....	97
10.4	<i>Valeur recouvrable des immobilisations incorporelles et corporelles (norme IAS 36)</i> .....	98
10.5	<i>Stock (norme IAS 2)</i> .....	98
10.6	<i>Provisions (norme IAS 37)</i> .....	98
10.7	<i>Personnel, engagements de retraite et assimilés (norme IAS 19)</i> .....	98
10.8	<i>Information relative aux parties liées (norme IAS 24)</i> .....	98
10.9	<i>Impôt (norme IAS 12)</i> .....	99
10.10	<i>Actifs financiers (norme IFRS 9)</i> .....	99
10.11	<i>Passifs financiers (norme IFRS 9)</i> .....	99
10.12	<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie (norme IAS 7)</i> .....	100
10.13	<i>Produits provenant des contrats avec les clients (norme IFRS 15)</i> .....	100
10.14	<i>Autres produits et charges opérationnels</i> .....	100

10.15	<i>Actifs destinés à être cédés et activités non poursuivies</i>	100
10.16	<i>Information sectorielle (IFRS 8)</i>	101
11.	NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT	104
11.1	<i>Évolution des principaux agrégats du compte de résultat</i>	104
11.2	<i>Analyse du chiffre d'affaires</i>	104
11.3	<i>Charges opérationnelles</i>	105
11.4	<i>Charges de personnel</i>	105
11.5	<i>Détail des amortissements, dépréciations et provisions</i>	106
11.6	<i>Autres produits et charges opérationnels</i>	106
11.7	<i>Coût de l'endettement financier net</i>	106
11.8	<i>Impôt</i>	107
12.	NOTES SUR LE BILAN	107
12.1	<i>Goodwill</i>	107
12.2	<i>Immobilisations incorporelles à durée de vie définie</i>	109
12.3	<i>Immobilisations corporelles</i>	109
12.4	<i>Autres immobilisations financières</i>	110
12.5	<i>Comptes de tiers actifs et passifs courants</i>	110
12.6	<i>Actifs financiers et équivalents de trésorerie</i>	111
12.7	<i>Impôts différés</i>	112
12.8	<i>Capital</i>	112
12.9	<i>Provisions pour risques et charges et engagements sociaux</i>	112
12.9.1	<i>Description des régimes de retraites</i>	112
12.9.2	<i>Provisions pour litiges</i>	113
12.10	<i>Emprunts et dettes financières</i>	113
12.11	<i>Catégories de passifs financiers</i>	114
13.	NOTES SUR LE TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE	115
14.	ENGAGEMENTS HORS BILAN	115
14.1	<i>Les crédits-bail</i>	115
14.2	<i>Dettes financières garanties par des sûretés réelles</i>	116
14.3	<i>Autres garanties</i>	117
15.	ELEMENTS CONCERNANT LES PARTIES LIEES	117
16.	AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AU RAPPORT	117
16.1	<i>Effectifs</i>	117
16.2	<i>Rémunération des mandataires sociaux</i>	118
16.3	<i>Répartition du capital social par type d'actionnaires</i>	119
16.4	<i>Covenants bancaires</i>	119
16.5	<i>Analyse et gestion des risques</i>	119
16.5.1	<i>Risques de marché</i>	120
16.5.2	<i>Risques de crédit</i>	120
16.5.3	<i>Risques de liquidité</i>	123
16.5.4	<i>Risques pour l'environnement</i>	123
16.5.5	<i>Risques données personnelles numériques</i>	123
16.5.6	<i>Risques liés aux litiges</i>	124
16.5.7	<i>Assurance – Couverture des risques</i>	124
16.6	<i>Honoraires Commissaires aux Comptes</i>	124
17.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES	124
<b>V.</b>	<b>RAPPORT SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE</b>	<b>125</b>
1.	CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	125
2.	COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DECEMBRE 2021	125
3.	LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS	125
4.	ROLE ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	126
4.1	<i>Rôle du conseil d'administration</i>	126



4.2	<i>Fonctionnement du conseil d'administration</i> .....	126
4.3	<i>Obligations des administrateurs</i> .....	127
4.4	<i>Evaluation des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales</i> 127	
4.5	<i>Réunions du conseil d'administration tenues au cours de l'exercice 2021</i> .....	127
5.	MODALITES D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE .....	128
6.	COMITE DE DIRECTION .....	128
7.	REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX .....	128
7.1	<i>Principes et règles arrêtés par le conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux</i> .....	128
7.2	<i>Rémunérations perçues au titre de l'exercice 2021</i> .....	129
7.3	<i>Rémunérations prévues pour l'exercice 2022</i> .....	129
8.	RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE CAPITAL.....	130
8.1	<i>Capital social de la société Les Hôtels de Paris</i> .....	130
8.2	<i>Titres non représentatifs du capital</i> .....	130
8.3	<i>Programme de rachat par la société de ses propres actions</i> .....	130
8.4	<i>Actionnariat salarié</i> .....	130
9.	REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE.....	130
9.1	<i>Evolution du Capital social</i> .....	130
9.2	<i>Répartition du capital social par type d'actionnaires</i> .....	130
9.3	<i>Accords d'actionnaires portant sur les titres composant le capital social</i> .....	131
10.	MARCHE DES ACTIONS LES HOTELS DE PARIS.....	131
10.1.1	<i>Cours de bourse de l'action et volume des transactions</i> .....	131
10.2	<i>Établissement assurant la gestion du service titres</i> .....	132
10.3	<i>Etat récapitulatif des opérations réalisées sur les titres de la société</i> .....	132
11.	PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES AUX ASSEMBLEES GENERALES .....	132
11.1	<i>Modalités de participation aux assemblées générales</i> .....	132
11.2	<i>Droit de vote</i> .....	132
12.	DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE ACCORDEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL .....	133
13.	LE CONTROLE INTERNE .....	133
13.1	<i>Définition du contrôle interne</i> .....	133
13.2	<i>Cadre conceptuel et mise en place du dispositif</i> .....	133
13.3	<i>Elaboration et contrôle de l'information comptable et financière des actionnaires</i> .....	134
13.4	<i>Les acteurs du contrôle interne</i> .....	135
13.5	<i>Organisation générale du contrôle interne</i> .....	135
13.6	<i>Gestion des risques</i> .....	135
13.7	<i>Organisation générale et mise en œuvre du contrôle interne comptable et financier</i> .....	136
<b>VI.</b>	<b>ANNEXES</b> .....	<b>138</b>
1.	RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA SOCIETE LES HOTELS DE PARIS.....	138
2.	LOIS SAPIN II .....	139
3.	RGPD .....	139
4.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS CLOS AU 31 DECEMBRE 2021 .....	140
5.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES CLOS AU 31 DECEMBRE 2021 .....	148
6.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES AU 31 DECEMBRE 2021 156	
7.	TEXTE DES RESOLUTIONS – ASSEMBLEE GENERALE DU 19 JUILLET 2022 .....	161

## I. ATTESTATION DES PERSONNES ASSURANT LA RESPONSABILITE DU RAPPORT FINANCIER

« 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 de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ; 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 et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »

Fait à Paris,  
Le 16 juin 2022

Kevin Machefert  
Directeur Général

## II. RAPPORT DE GESTION

### 1. PRESENTATION DU MARCHÉ PARISIEN

La France demeure depuis plusieurs années la première destination touristique mondiale en nombre de visiteurs accueillis sur le territoire. Paris est la ville la plus visitée du pays ce qui profite pleinement à l'hôtellerie et aux résidences de tourisme de la capitale.

La ville de Paris joue à la fois sur ses avantages culturels et historiques ainsi que sur ses infrastructures et équipements d'expositions. Les hôteliers bénéficient ainsi de la complémentarité des segments affaires et loisirs tout au long de l'année.

A Paris, l'hôtellerie 2\* et 3\* est majoritaire, avec près de 69% du parc des établissements et 56% du parc des chambres. Le marché hôtelier parisien est marqué par une montée en gamme ainsi que par des unités de capacité moyenne de 52 chambres (Etude Coach Omnium 2019) et 87% des hôtels parisiens sont homologués.

Les contraintes sanitaires inédites qui se sont abattues sur toutes les industries, en particulier celle du tourisme et de l'hôtellerie, ont obligé la majorité des acteurs parisiens à fermer leurs établissements sur le début de l'exercice 2021.

Les rares professionnels du monde du tourisme ayant pu maintenir leur outil ouvert ont dû adapter leurs opérations aux nouveaux protocoles sanitaires et aux directives gouvernementales incluant par exemple (i) la fermeture des espaces de restauration (ii) des procédures rigoureuses de désinfection des espaces privatifs et communs (iii) la mise en place d'un référent COVID ou encore (iv) l'obligation du port du masque par les collaborateurs.

L'année 2021 aura été nettement plus satisfaisante que 2020, et notamment les mois de juin à novembre. Si les mesures de restrictions ont été plus souples permettant aux clientèles d'être plus présentes, cette année 2021 reste malgré tout encore très décevante comparée à 2019, du fait d'un contexte sanitaire encore pesant en terme de restrictions et du fait de l'absence des clients internationaux qui représentaient près de 40 % de la clientèle. D'après le rapport InExtenso « Performances hôtelières France » de décembre 2021, le RevPAR des hôtels parisiens enregistre un recul de 62 %, impacté à la fois par une forte baisse du taux d'occupation de (58)% et du prix moyen de (10)%.

La reprise, qui a légèrement commencé au mois de juin, s'est accélérée en septembre et surtout en octobre. Sur ce mois, l'écart avec les performances observées avant crise (en 2019) n'a jamais été aussi tenu. La remontée de l'occupation amorcée en septembre se poursuit, « corrélée avec le retour de la clientèle d'affaires MICE. De 54% en septembre, le taux d'occupation s'établit à 67% » en octobre 2021, contre 86% en octobre 2019 (soit une baisse de 22% - source : InExtenso).

Toutefois, la reprise s'est faite malgré l'absence des clientèles issues des marchés lointains : la fréquentation reste soutenue par la clientèle française et les européens.

Le spectre d'une 5ème vague épidémique (Omicron) a freiné cette reprise sur la fin d'année.

### 2. PRESENTATION DU GROUPE LES HOTELS DE PARIS

Les Hôtels de Paris, représentent un réseau d'hôtels unique et intégré bénéficiant de localisations de qualité au centre de Paris. Le groupe bénéficie en outre, d'un emplacement de choix dans les destinations touristiques phares que représentent Saint Tropez et Marrakech.

Le Groupe « Les Hôtels de Paris » est une entreprise familiale mais surtout une identité, cultivée depuis la création de l'entreprise en 1992.

En 2019, le groupe a lancé son nouveau label « Machefert Group ».

Lancé en 2017 pour marquer la « (R)évolution » de l'entreprise, notre plan triennal était résolument tourné vers l'avenir et l'international : Machefert Group, une collection d'hôtels, de resorts, de restaurants, de bars, de spas et d'espaces de travail.

Ce lancement a été renforcé par des programmes de rénovation couvrant 9 établissements en 2017 et 8 établissements en 2018 sur les 22 hôtels du Groupe à Paris, Saint-Tropez et Marrakech.

La (R)évolution de notre groupe et de sa marque s'est déclinée sur 3 axes : l'expertise Hébergement, le développement du Food & Beverage, et la différenciation par notre nouvelle technologie hôtelière. Depuis sa création, Machefert Group

revendique un savoir-faire dans l'hôtellerie, la restauration, la création de concepts de bars innovants et l'utilisation de la technologie et innovation au service de l'expérience de ses hôtes.

Aujourd'hui, plus que jamais, le groupe souhaite poursuivre sur ces trois piliers, et sa marque souhaite apporter une vision de l'hôtellerie centrée autour du client, très humaine, plus avant-gardiste, le tout ancré sur sa plateforme opérationnelle, unique en France.

Le groupe comprenait jusqu'au 13 décembre 2021, 22 établissements détenus par Les Hôtels de Paris qui sont situés principalement à Paris ainsi qu'à Gassin (Kube St Tropez) et à Marrakech (Murano Resort Marrakech). Suite à la cession de trois hôtels parisiens le nombre d'établissements a été ramené à 19.

Le groupe possède une empreinte immobilière exceptionnelle avec 8 immeubles détenus totalement ou en crédit-bail (après les cessions de décembre 2021), et 6 immeubles détenus partiellement. La plateforme de gestion intégrée est idéalement positionnée pour poursuivre une plus grande expansion interne et externe.

Le tableau ci-dessous présente le type et la quote-part de détention des hôtels au 31 décembre 2021. A l'exception du Murano Resort Marrakech qui est porté par Life International & Co, les hôtels ci-dessous sont portés par la société Les Hôtels de Paris :

	Type de détention des murs	QP de détention au 31.12.21
<b>Hôtels détenus en pleine propriété :</b>		
Pavillon Nation	Pleine Propriété	100%
Villa Beaumarchais	Pleine Propriété	100%
Villa Alessandra	Pleine Propriété	100%
Pavillon Porte de Versailles	Pleine Propriété	100%
Pavillon Villiers (cédé le 13 décembre 2021)	Pleine Propriété	100%
Murano Resort Marrakech	Pleine Propriété	100%
<b>Hôtels détenus partiellement :</b>		
Kube Paris	% des murs	27%
1K Paris	% des murs	39%
Villa Montparnasse	% des murs	25%
Villa Panthéon	% des murs	18%
Pavillon Courcelles	% des murs	17%
Villa Luxembourg	% des murs	7%
<b>Hôtels exploités en crédit-bail :</b>		
Kube Saint-Tropez	Crédit-Bail	0%
Villa Opéra Drouot (cédé le 13 décembre 2021)	Crédit-Bail	0%
Villa Lutèce Port Royal	Crédit-Bail	0%
Pavillon Grands Boulevards (cédé le 13 décembre 2021)	Crédit-Bail	0%
Pavillon Louvre Rivoli	Crédit-Bail	0%
<b>Hôtels en location :</b>		
Villa Royale Pigalle	Location	0%
Villa Eugénie	Location	0%
Pavillon Royale Montsouris	Location	0%
Normandy Hôtel	Location	0%
Pavillon Opéra Bourse	Location	0%

Nos établissements sont répartis en trois gammes :

#### HOTELS SIGNATURE

La collection Signature met à l'honneur des lieux de vie expérientiels regroupant hébergements luxueux, espaces « Food & Beverage » pointus et laboratoires d'idées, d'univers où la famille Machefert laisse libre cours à son imagination et à son amour inconditionnel pour le voyage.

- Surplombant la Méditerranée, le **Kube Hotel Saint-Tropez**, un Resort 5\*, impose son architecture géométrique à 5 minutes du centre-ville de Saint-Tropez et dispose de 72 chambres et suites offrant une vue spectaculaire sur le Golfe de Saint-Tropez. L'établissement propose à sa clientèle 1 restaurant, 2 bars, 1 skybar, 3 piscines et un spa Thalgo ;
- Le **Kube Paris** est un hôtel 4\* atypique au cœur du 18ème arrondissement de Paris qui comprend l'unique Ice Bar de la capitale, des espaces communs à la décoration vintage, une terrasse végétalisée de 400m2 au concept post-apocalyptique et des chambres s'inspirant de l'harmonie et du design scandinave ;
- Le **1K Paris**, un hôtel 4\* « ethnique-chic » au cœur du Marais, dans le 3ème arrondissement de Paris, se distingue par son univers inspiré de la culture sud-américaine et inclut le premier restaurant péruvien contemporain de Paris, le INKA, des bars cachés comme la Mezcaleria, devenue l'Ambassade du Mezcal à Paris ainsi que des espaces atypiques à privatiser comme sa célèbre Suite Piscine ;
- Le **Murano Marrakech** est un établissement situé au cœur de la Palmeraie de Marrakech, à la décoration résolument moderne et qui a su conserver le charme de l'architecture traditionnelle orientale (parc de 3 hectares, 1 restaurant, 2bars et 4 piscines).

#### HOTELS HERITAGE

La collection Héritage réunit les boutiques hôtels de prestige aux thématiques fortes inspirées de leur quartier.

- La **Villa Beaumarchais** est un boutique hôtel 4\* dans le Haut-Marais du 3ème arrondissement de Paris, à la décoration raffinée sur la thématique de la vénerie et offrant en son centre un magnifique patio pourvu d'une verrière, de fontaine et d'arbres pour former un agréable Jardin d'Hiver ;
- La **Villa Alessandra**, proche du Palais des Congrès, dans le 17ème arrondissement de Paris, un hôtel 4\* de charme à la décoration ensoleillée mettant la Provence à l'honneur ;
- La **Villa Panthéon**, un hôtel 4\* au cœur du quartier Latin, dans le 15ème arrondissement de Paris, à l'ambiance feutrée qui emprunte à l'esthétique des clubs privés anglais, où les boiseries et tissus tendus se mêlent aux canapés Chesterfield ;
- La **Villa Montparnasse** localisée dans le quartier Denfert-Rochereau, dans le 14ème arrondissement de Paris, se caractérise par une combinaison de plantes exotiques et de matériaux naturels comme le bois couleur acajou soigneusement mis en scène pour donner à cet hôtel 4\* l'atmosphère d'une maison coloniale à l'esprit safari ;
- La **Villa Eugénie**, un hôtel 4\* situé rue de Rome dans le 17ème arrondissement de Paris, qui affiche une architecture parisienne classique du XIXème siècle avec une vue dégagée sur le quartier des Batignolles et rend hommage à l'époque Napoléon III mais surtout au décor fastueux dont l'impératrice aimait s'entourer ;
- Le **Normandy Hotel**, datant de 1877, impose son majestueux bâtiment à l'architecture haussmannienne au cœur de la mythique rue Saint-Honoré dans le 1er arrondissement de Paris ; il a été démarré en 2019 des travaux d'envergure pour devenir le nouvel hôtel 5\* de référence en matière de concept hôtelier au cœur du quartier du luxe. C'est dans ce contexte que l'hôtel a été renommé « Normandy – Le Chantier », lieu de vie expérientiel et immersif où les clients sont plongés dans un univers de co-construction et de créativité.
- La **Villa Luxembourg**, située sur le très animé boulevard du Montparnasse, dans le 6ème arrondissement de Paris, offre un compromis idéal entre les prestations d'une résidence hôtelière contemporaine et le service d'un hôtel haut de gamme ;
- La **Villa Lutèce Port Royal** séduit par ses prestations 4\*, sa situation idéale dans le 13ème arrondissement de Paris à quelques pas du célèbre quartier Latin et par le charme qui s'en dégage, entre inspirations littéraires et mobilier design ;
- La **Villa Royale** embrasse l'une des places parisiennes les plus mythiques, la célèbre Place Pigalle, dans le 9ème arrondissement de Paris, avec 32 chambres et suites offrant une magnifique vue sur la butte Montmartre tout en affichant un style baroque où le rouge profond, les tissus tendus, les pompons et les velours capitonnés font échos au quartier du Moulin Rouge ;
- La **Villa Royale Montsouris**, proche du Parc Montsouris, dans le 14ème arrondissement de Paris, restitue à merveille les charmes de l'Orient : colonnades et plafonds voûtés, cuivre, zelliges et fer forgé donnent à l'hôtel des airs de Riad marocain.

#### HOTELS ORIGINE

La collection Origine comprend les établissements ayant participé à la genèse du Groupe.

Certains de ces établissements ont réalisé des programmes de rénovation et ont obtenu la prolongation de leur classement hôtelier. Ainsi certains d'entre eux seront amenés à évoluer pour intégrer les collections Signature et Héritage à l'horizon 2023.

- Le **Pavillon Nation**, situé à quelques mètres de la place animée de la Nation, dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, est un hôtel 3\* à la décoration design proposant des chambres élégantes, confortables et dotées d'équipements modernes ;
- Le **Pavillon Louvre Rivoli**, au cœur du quartier du Palais Royal, dans le 1<sup>er</sup> arrondissement de Paris, est un hôtel de charme à l'atmosphère cosy doté de chambres fonctionnelles et chaleureuses, dont la climatisation a été entièrement changée ;
- Le **Pavillon Opéra Bourse** fait face au célèbre théâtre des Folies Bergères, dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, et joue avec les matières et les tonalités pour composer une ambiance aux accents exotiques où les motifs et les couleurs de la savane associés au bois sombre rappellent l'esprit des lodges africains ;
- Le **Pavillon Porte de Versailles** se distingue par sa situation dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, à proximité immédiate de l'entrée du Parc des Expositions et du Dôme de Paris et offre un compromis idéal à ceux qui souhaitent allier travail et loisir lors de leurs déplacements professionnels ;
- Le **Pavillon Courcelles** propose différents types d'hébergements, du studio avec kitchenette au duplex, à quelques pas de l'emblématique rue de Lévis dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, une rue piétonne où artisans, étals de marchés, restaurants et petites boutiques se mêlent joyeusement.

Nous vous présentons ci-dessous, l'organigramme de notre parc hôtelier :

	Classification Hôtelière Française				Classification locale
	5 Etoiles	4 Etoiles	3 Etoiles	En cours de classement	4 Etoiles
<b>Signature</b>	Kube St-Tropez	1K			Murano Resort
		Kube Paris			Marrakech
<b>Héritage</b>		Villa Beaumarchais		Normandy Hôtel	
		Villa Alessandra		Villa Luxembourg	
		Villa Lutèce Port Royal		Villa Royale Montsouris	
		Villa Montparnasse			
		Villa Eugénie			
		Villa Royale Villa Panthéon			
<b>Origine</b>			Pavillon Nation	Pavillon Courcelles	
				Pavillon Louvre Rivoli	
				Pavillon Opéra Bourse	
				Pavillon Porte de Versailles	

### 3. L'HISTOIRE DU GROUPE LES HOTELS DE PARIS

1991	<p><b>Naissance du projet</b> Le groupe Les Hôtels de Paris a été créé au début des années 1990 par Patrick Machefert et Christiane Derory qui ont décidé de constituer plusieurs tours de table d'investisseurs afin de créer, à partir de l'achat de terrains ou d'immeubles anciens et après réalisation de travaux de construction ou de réhabilitation lourde, des établissements hôteliers neufs de confort 3 et 4 étoiles.</p>
1992	<p><b>Création du concept</b> Le concept développé repose sur la notion de « boutique hôtel », à savoir des hôtels de capacité moyenne (une cinquantaine de chambres), à la décoration particulièrement soignée, hors de toute standardisation, intégrés au quartier et offrant aux clients, un service personnalisé.</p>
1994	<p><b>Ouverture des deux premiers hôtels</b> Hôtel Perreire Arc de Triomphe, de catégorie 3 Étoiles, sis Boulevard Pereire dans le 17ème arrondissement, Hôtel Losserand Montparnasse, de catégorie 3 Étoiles, sis rue Raymond Losserand dans le 14ème arrondissement.</p>
De 1994 à 2001	<p><b>Ouverture de 11 nouveaux hôtels</b> qui ont été intégrés au sein de la société Les Hôtels de Paris par fusion en 1995 et 1999</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intégration de la gestion des hôtels et organisation des services administratifs</li> <li>▪ Signature de contrats de prestations de services et de concession de marque pour 9 hôtels supplémentaires venant accroître le périmètre d'exploitation du groupe.</li> </ul>
2001	<p><b>Introduction au Second Marché de la Bourse de Paris</b> Actuellement au Compartiment C du NYSE Euronext Paris.</p>
2002	<p><b>Ouverture des 22ème et 23ème hôtel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Villa Royale (4 Étoiles), sis 2 rue Duperré dans le 9ème arrondissement</li> <li>▪ Villa Royale Montsouris (3 Étoiles), sis rue de la Tombe Issoire dans le 14ème arrondissement.</li> </ul>
2007	<p><b>Ouverture du 24ème hôtel (septembre 2007)</b> Pavillon Nation, sis 13 boulevard de Charonne dans le 11ème arrondissement.</p>
De 2009 à 2013	<p><b>Restructuration de l'organigramme juridique du groupe,</b> <b>Cession de deux établissements Losserand et République</b></p>
2015	<p><b>Fermeture du Pavillon Saint Augustin</b> <b>Cession en réméré des murs du Pavillon Porte de Versailles</b> <b>Cession de deux établissements (Pavillon Perreire et Pavillon Bercy Gare de Lyon)</b> <b>Fusion absorption de la société Murano SAS</b> qui exploitait trois hôtels : - 1K, sis 13 boulevard du Temple dans le 3ème arrondissement, ouvert en 2004, anciennement dénommé Murano - Kube Paris, sis 1-5 passage Ruelle dans le 18ème arrondissement, ouvert en 2005 - Kube Saint-Tropez, sis route de Saint-Tropez à Gassin (83), ouvert en 2009</p>
2016	<p><b>Cession du Pavillon Porte d'Italie</b> <b>Fusion absorption des sociétés apporteurs de fonds SAS Raphaël et SAS Thalie</b></p>
2017	<p><b>Levée d'une dette financière de 54,3 M€</b> auprès de Colcity remboursable fin 2021 <b>« Machefert Group »</b> Changement de la dénomination commerciale du groupe <b>Participation dans SIAM</b> : Augmentation à hauteur 50% (extension du Kube St Tropez) <b>Augmentation de la détention des murs des hôtels</b> : - Levée d'option anticipée du crédit-bail du Pavillon Villiers Etoile - Levée d'option de réméré du Pavillon Porte de Versailles <b>Rénovation de 8 hôtels du parc hôtelier</b> <b>Réflexion du changement du PMS</b> : Test d'exploitation du PMS MEWS avec une migration sur 3 hôtels</p>
2018	<p><b>Levée d'une tranche complémentaire à la dette financière Colcity pour de 23,6 M€</b> <b>Rénovation de 9 hôtels du parc hôtelier</b> <b>Refonte des 22 sites-web des hôtels et du groupe</b></p>
2019	<p><b>Lancement du chantier de gros œuvres et rénovation complète du Normandy Hotel</b> : (1<sup>er</sup> arrdt Paris) prévu sur 2,5 ans pour repositionner l'hôtel en catégorie 4+ ou 5 étoiles. Maintien de l'exploitation de l'hôtel pendant les travaux avec un blocage moyen en rotation de 22% des chambres. A fin 2019 l'hôtel propose 37 chambres rénovées sur ses 118 futures chambres.</p>

Changement complet du PMS logiciel métier : Migration de tous les hôtels sur MEWS System  
 Changement du nom commercial du Groupe « Les Hôtels de Paris » pour devenir « Machefert Group » avec l'orientation de la stratégie commerciale vers une image de marque familiale et indépendante.

**2020** **Crise sanitaire liée à la pandémie mondiale de la Covid-19** : depuis le 1<sup>er</sup> confinement français au 15 mars 2020 la société a été contrainte de fermer 20 de ses 23 établissements compte tenu de l'effondrement de la clientèle. Le chiffre d'affaires 2020 est en diminution de 68% par rapport à 2019. Cette décroissance est à mettre en perspective face au -78% de repli de CA qu'a enregistré le marché hôtelier parisien. La Direction a décidé d'un programme de cession d'actifs qui devrait se réaliser sur 2021 et 2022 afin de répondre à ses besoins financiers de fonctionnement et aux échéances de remboursement du crédit Colony.

**2021** **Cession de quatre immeubles** : la première tranche de cession d'actifs prévue en 2020 a été réalisée le 13 décembre 2021. Elle a porté sur l'immeuble du siège social 20 avenue Jules Janin et sur la Villa Opéra Drouot et les Pavillons Opéra Grands Boulevards et Villiers. Elles ont permis de réduire nos encours financiers tant auprès de la société Colcity (13,5M€ versés à Colony dont 10,5M€ de capital, 2,0M€ d'intérêts et 1,0M€ de frais et pénalités) que de la société Gécina par la levée de 3 crédits-bails par anticipation et pour le surplus, d'assurer les besoins en fonds de roulement de la société, de redémarrer les travaux de rénovation du Normandy Hotel et de réaliser les Capex nécessaires à nos hôtels pour améliorer leur rentabilité.

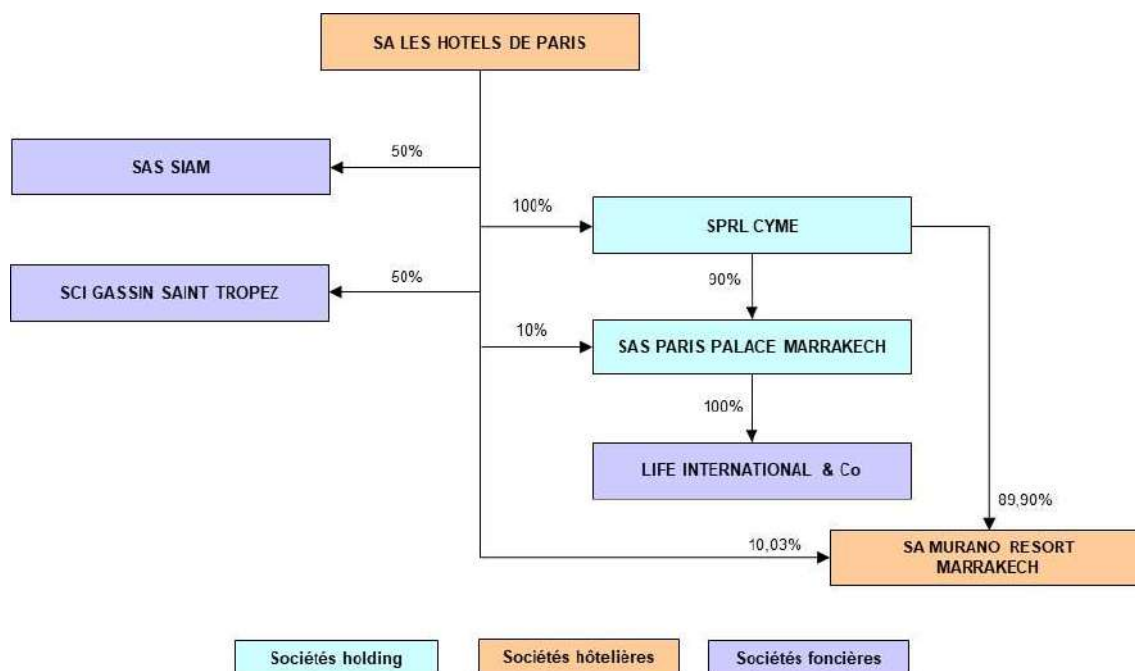
**2022** **Ouverture d'une procédure de sauvegarde** : Au second semestre 2021, Colony Capital a cédé la créance qu'elle détient envers la Société au profit du fonds californien Fortress Credit Advisors LLC, hedge fund. Consécutivement à cette cession, le Groupe Machefert a observé un durcissement des conditions de remboursement de sa dette. Afin de renégocier les conditions de restructuration de sa dette envers son principal créancier, la Société a sollicité et obtenu le 28 mars 2022 l'ouverture d'une procédure de sauvegarde. Cette protection conférée par la loi n'altère en rien la bonne conduite des opérations de la Société. Cette procédure va en effet permettre au Groupe de pérenniser son activité, de recréer de la rentabilité sur ses opérations en période de convalescence, tout en préservant ses emplois. De ce fait, le Groupe reprendra le contrôle de son business plan dont la trajectoire se confirme mois après mois par les performances opérationnelles de manière à réaliser le plan triennal « Réputation » initié en janvier 2022.

**Lancement du plan triennal** : ce plan dénommé réputation, a pour but de relancer le Groupe au sortir de crise, puis de créer de la croissance avec comme point culminant les Jeux Olympiques de 2024

L'historique du financement du Groupe avec Colcity est présentée dans le paragraphe 7.3 « Négociations des modalités du crédit Colcity » du Rapport de gestion.



#### 4. L'ORGANIGRAMME DES SOCIETES CONSOLIDEES



#### 5. LEXIQUE DES TERMES UTILISES

F&B	Food & Beverage (Nourriture et Boisson), qualifiant les activités des bars et restaurants.
ISC	Pour Interest Service Coverage en anglais, soit la Couverture du Services de la dette Ratio ISC s'exprime en pourcentage, Il est utilisé dans les covenants bancaires
K€	Milliers d'euros
LTV	Pour Loan To Value en anglais, rapport du montant du crédit (Loan) à la valeur (Value) de l'actif financé. Ratio LTV s'exprime en pourcentage, Il est utilisé dans les covenants bancaires.
MAD	Pour les valeurs en devise Marocaine en unitaire
PM	Prix moyen HT en € auquel est vendue une chambre sur une période donnée (Chiffre d'affaires hébergement / Nombre de chambres occupées) x 100
PMS	Property Management System, logiciel métier.
Revpar	Chiffre d'affaires hébergement par chambre disponible Il est égal au produit du taux d'occupation par le prix moyen.
TO	Taux d'occupation (TO) exprimé en % Niveau moyen de fréquentation de l'hôtel au cours d'une période donnée (Nombre de chambres occupées / Nombre de chambres disponibles) x 100
Trevpar	Chiffre d'affaires total par chambre disponible

## 6. ANALYSE ET GESTION DES RISQUES

### 6.1 RISQUES DE MARCHÉ

#### **RISQUES LIES AUX TAUX D'INTERETS**

La société a contracté des crédits-bail à taux variables. Afin d'anticiper les risques de marché liés aux taux d'intérêts, la société évalue donc chaque année l'impact d'une hausse des taux d'intérêts sur le résultat financier.

#### **RISQUES LIES AUX TAUX DE CHANGE**

L'activité de la société s'exerçant exclusivement en France, les risques liés aux taux de change sont limités.

#### **RISQUES LIES AUX ACTIONS**

Il n'existe pas de risque significatif compte tenu de la détention majoritaire directe et indirecte des actions par les dirigeants de la société.

#### **RISQUES MARCHÉ ET PAYS**

40% des pays dans le monde sont classés comme exposés aux risques de terrorisme et de sabotage (dont la France). Pour rappel, la précédente vague d'attentat en 2015/2016 a impacté de manière significative l'activité du Groupe.

La France comme 185 autres pays est confrontée à la crise sanitaire déclenchée par la pandémie du Covid-19 débutée en janvier 2020 en Chine.

L'interdiction des regroupements de plus de 5 000 de personnes, puis de 1 000 personnes et enfin de 100 personnes, avec les obligations de respect de gestes barrière ont entraîné la suspension de tous les salons et expositions publics et professionnels. Eu égard à l'accélération des campagnes de vaccination en Union Européenne et à la stratégie d'organisation des déplacements vers et depuis les pays de l'UE la société considère qu'une reprise de l'activité touristique et affaires à Paris semblable à l'année 2019 est envisageable à compter de la rentrée du second trimestre 2022.

Cette hypothèse, qui dépend de la non-prolifération des variants résistants aux vaccins présents sur le marché européen, permettrait alors le retour des salons et congrès majeurs, dont la tenue en « présentiel » est cruciale pour le retour des voyageurs d'affaires.

Les fortes contraintes d'exploitation et de déplacement vers et depuis le territoire français freinent le retour de la clientèle de tourisme et d'affaires entraînent des risques majeurs sur la capacité d'exploitation des établissements du groupe. Ces risques ont été étudiés et appréciés par la société dans le cadre de nombreux business plans afin d'estimer des dates de reprise des verticales hébergement, restauration et événements à Paris et dans le sud de la France.

La Guerre en Ukraine entraîne un choc majeur sur l'énergie, sur le commerce extérieur, sur la demande et globalement sur la confiance des marchés et des ménages.

Contre toute attente, l'impact sur le tourisme en Europe de l'Ouest et notamment sur les prises des réservations hôtelières en France et à Paris est à ce stade nul.

La société, dont la part de sa clientèle provenant des marchés émetteurs russophones représentait 4,5% en 2019, a par ailleurs observé une tendance contraire, à savoir un phénomène de *pick-ups* compensatoires émanant de marchés locaux et limitrophes. A ce titre, les marchés émetteurs français, belges, italiens, britanniques et allemands sont largement venus compenser l'absence de clientèles russophones, au point d'enregistrer des portefeuilles en mars, avril et mai pour réservations futures supérieurs en prix moyen aux mêmes portefeuilles aux mêmes dates en 2019 (mars, avril et mai).

Les impacts de la guerre en Ukraine observés dans le Groupe ne se contentent, au moment de la rédaction de ce rapport, qu'à une inflation généralisée sur les coûts de production, à savoir : les achats matières, l'énergie, les achats d'équipement et d'outillage, etc.

Il convient de noter que les effets de cette inflation sont largement répercutés sur les prix moyens pratiqués dans la stratégie commerciale du Groupe.

## 6.2 RISQUES DE CREDIT

La société Les Hôtels de Paris a souscrit en deux levées de crédit (en 2017 et en 2018) une dette financière auprès de Colcity, assortie de covenants bancaires. Les conditions des covenants bancaires sont décrites dans le paragraphe 19 « Covenants bancaires » du Rapport de Gestion.

La convention de crédit Colcity initiale prévoyait les modalités suivantes :

- Montant principal total de 76 M€ (54 M€ en 2017 et 22 M€ en 2018) ;
- Echéance de remboursement du principal In fine au 23 décembre 2021 avec les intérêts capitalisés ;
- Echéance de remboursement d'une tranche de 10 M€ à échéance au 23 décembre 2018 ;
- Remboursement obligatoire à hauteur de 80% de tout produit de cession d'actif, plafonné à 10 M€ ;
- Intérêts à 10 % qui se décomposaient en 6% d'intérêts payables trimestriellement et en 4% d'intérêts à capitaliser.

Les sûretés associées à ce crédit sont détaillées dans les engagements hors bilan (paragraphe 7 « Les engagements hors bilan » de la partie « Comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2021 »).

La société a poursuivi ses négociations avec son principal débiteur Colcity après la signature de la convention de crédits. Les aboutissements de ces négociations sont présentés ci-dessous.

### 1. Obtention de six lettres d'autorisation

Les négociations ont abouti à une première lettre d'autorisation le 5 décembre 2018 dans laquelle il a été acté (i) le non-paiement de l'échéance d'un montant maximum de 10m€ due le 23 décembre 2018, et (ii) le report de celle-ci.

Une deuxième lettre d'autorisation en date du 4 février 2019 a autorisé le report de six mois du premier remboursement partiel d'un montant maximum de 10m€ initialement dû le 23 décembre 2018. Celui-ci a été reporté au 23 juin 2019.

Une troisième lettre d'autorisation datée du 17 mai 2019 a autorisé un nouveau report de six mois du remboursement initial d'un montant maximum de 10m€. Celui-ci a été reporté au 23 décembre 2019.

Une quatrième lettre d'autorisation datée du 10 décembre 2019 a autorisé sous conditions (i) un nouveau report de six mois du remboursement initial d'un montant maximum de 10m€, et (ii) la suspension du calcul du Ratio ISC pour la période comprise entre le 23 décembre 2019 (inclus) et le 30 juin 2020 (exclu). Les conditions à respecter étaient notamment :

- Le paiement d'une commission d'autorisation de 150 000€ avant le 31 mars 2020 ;
- La remise par l'Emprunteur à l'Agent, au plus tard à la date du 31 mars 2020 des documents suivants :
  - o La copie de l'offre définitive signée émise par une banque de premier rang, un fonds d'investissement ou toute autre entité, ayant pour objet la mise à disposition au bénéfice de la société d'un financement à long terme d'un montant minimum en principal de 10M€ et/ou une prise de participation au sein du capital de la société dans des conditions normales de marché ; et/ou
  - o Dans l'hypothèse où la remise de l'offre susvisée ne pourrait pas être satisfaite, les copies certifiées conformes par un représentant dûment habilité de la société, des mandats de vente conclus par Les Hôtels de Paris pour la cession de un ou plusieurs Immeubles, et/ou le cas échéant, de fonds de commerce détenus par la société (ces mandats de vente devant concerner la cession d'un ou plusieurs Immeubles et/ou fonds de commerce pour un montant global cumulé supérieur à 10M€) ;
- La remise par la Société à Colcity, au plus tard à la date du 30 juin 2020, d'un certificat de calcul du Ratio ISC démontrant le respect par l'Emprunteur d'un Ratio ISC d'un niveau supérieur ou égal à 130%.

Une cinquième lettre d'autorisation datée du 30 mars 2020 a autorisé les principaux éléments suivants :

- Le report de six mois de la date ultime de remboursement, reportant ainsi cette date au 31 décembre 2020 ;
- Le report au plus tard au 31 décembre 2020, de l'échéance de 10M€ (précédemment reportée au 31 mars 2020 par la quatrième lettre d'autorisation) ;
- Le report de la date ultime de paiement de la Commission d'Autorisation à la date du 30 septembre 2020 (au lieu du 31 mars 2020) ;
- Le report de la date ultime de remise par l'Emprunteur à l'Agent des Mandats de Vente au 31 juillet 2020 (au lieu du 31 mars 2020).

Une sixième lettre d'autorisation datée du 1<sup>er</sup> février 2021 est venue autoriser les principaux éléments suivants :

- La renonciation au paiement de la Commission d'Autorisation (dont le paiement aurait dû intervenir avant le 30 septembre 2020) ;

- Le report d'un an de la date d'échéance finale, reportant par conséquent ladite date et l'échéance du crédit au 31 décembre 2022 ;
- La suspension et la renonciation au paiement des intérêts de base à compter du 15 juillet 2020 jusqu'à la date d'échéance finale ;
- La suspension de la capitalisation des Intérêts Capitalisés à compter du 1er octobre 2020 et jusqu'au 31 juillet 2021 (la capitalisation des intérêts capitalisés devant reprendre à compter du 1er août 2021) ;
- En contrepartie de ce qui précède, la modification du taux applicable aux intérêts capitalisés : lesdits intérêts étant portés à 6% par an à compter du 15 juillet 2020 jusqu'au remboursement de 50% de l'encours du crédit, et à 4,50% par la suite.

Il a par ailleurs été convenu dans cette sixième lettre d'autorisation que la société s'engage à remettre à Colcity un programme de cession détaillé devant faire apparaître un montant de vente cumulé supérieur à 10M€ au plus tard le 31 mars 2021.

Dans ce contexte, cette sixième lettre d'autorisation a acté l'échéancier suivant :

- Echéance de 10M€ au plus tard à la date du 30 avril 2021 ;
- Echéance de 15M€ au plus tard à la date du 30 juin 2021 ;
- Echéance de 15M€ au plus tard à la date du 31 décembre 2021 ;
- Echéance de 15M€ au plus tard à la date du 30 juin 2022 ;
- Solde de l'encours à la date d'échéance finale, soit au 31 décembre 2022.

Enfin, la sixième lettre précise que tout remboursement de l'encours du crédit donnera lieu au paiement de frais de sortie correspondant à 4% de chaque montant remboursé.

## 2. Mise en place et réalisation d'un programme de cessions

Aux termes du standstill n°1 du 2 juin 2021, Colcity a accepté de surseoir à l'exigibilité de l'échéance de remboursement du 30 avril 2021 et à toutes les sommes qui seraient dues au titre de la Convention de crédit pendant une durée de trois semaines soit jusqu'au 24 juin 2021, sous réserve de la mise en œuvre du programme de cession.

Des promesses de cession portant sur quatre actifs (Pavillon Villiers, Pavillon Opéra Grand Boulevard, Villa Opéra Drouot et sur le siège social sis 20 avenue Jules Janin 75016, pour un montant total de 39,2 millions d'euros) ont été signées le 2 août 2021.

La Société a présenté par la suite (au 31 août 2021) un nouveau programme de cession d'actifs permettant le désintéressement de son créancier.

Par courrier en date du 5 septembre 2021, Colcity a suggéré à la Société de présenter un programme de cessions moins risqué. Par lettre en date du 8 septembre 2021, la Société a proposé un programme de cession d'actifs portant sur 14 actifs pour un prix de cession global de 124,5M€, dégageant ainsi une disponibilité de cash-flow libre de 90 M€. Ce programme de cession d'actifs a été jugé insuffisant par Colcity.

Le 13 décembre 2021, la Société a cédé quatre actifs (Pavillon Villiers, Pavillon Opéra Grand Boulevard, Villa Opéra Drouot et le siège social sis 20 avenue Jules Janin 75016 Paris) pour un montant de 39,2 millions d'euros. Dans le cadre de cette cession d'actifs, 13,5M€ ont été alloués au remboursement de la dette Colcity. Ce montant se décompose comme suit :

- 108 K€ de frais impayés ;
- 471 K€ de pénalités de retard ;
- 2 010 K€ d'intérêts ;
- 10 492 K€ de principal ;
- 420 K€ de frais de sortie.

Ces cessions ont permis au Groupe de respecter ses engagements, notamment avec Colcity et de retrouver le volant de trésorerie nécessaire à son fonctionnement et à la poursuite du programme de rénovation de ses hôtels.

Après discussions, Colcity et la Société ont signé le 13 décembre 2021 le standstill n°2 aux termes duquel Colcity suspend l'exigibilité de sa créance sous réserve de la mise en œuvre d'un programme de cession d'actifs. Ce standstill a été conclu pour une durée expirant au 31 mars 2022, alors que la deuxième tranche de cession d'actifs devait intervenir pour le 31 mars 2022.

### 3. Ouverture d'une procédure de sauvegarde

La Société a déployé ses meilleurs efforts pour satisfaire la tranche de cession d'actifs devant être réalisée au plus tard au 31 mars 2022. Cependant, au regard des négociations menées par le passé et compte tenu de la cession des positions de Colcity à Fortress, il existait un risque que Colcity ne proroge pas le *standstill* entraînant de facto l'exigibilité de l'intégralité de sa créance.

Afin de pallier ce risque, la Société a sollicité et obtenu du Tribunal de commerce de Paris l'ouverture d'une procédure de sauvegarde le 28 mars 2022.

La procédure de sauvegarde met fin au programme de cession d'actifs. Les modalités de remboursement de la dette Colcity seront définies dans le cadre de la procédure.

Au regard des éléments exposés ci-dessous, la Direction considère le risque de crédit comme maîtrisé.

#### 6.3 RISQUES DE LIQUIDITE

La gestion du risque de liquidité est centralisée par la direction financière du groupe Les Hôtels de Paris. La gestion de trésorerie de la société et des sociétés consolidées est globale au niveau de l'enseigne, en application de la convention de gestion centralisée de trésorerie conclue entre l'ensemble des sociétés concernées, et permet de compenser les excédents et les besoins de trésorerie internes, préalablement à toute recherche de ressources sur les marchés financiers.

La société ne dispose plus, auprès de ses établissements bancaires de ligne globale de crédit.

En outre, les actifs de la société composés de murs et de fonds de commerce à Paris, ayant une valeur significative, la réalisation d'une partie mineure de son portefeuille serait de nature à permettre à la société de faire face à des besoins de trésorerie complémentaires, le cas échéant.

La cession de quatre actifs en décembre 2021 a permis d'encaisser un montant net de 30,2M€ (hors impact fiscal), dont 13,5M€ (10,5M€ de capital, 2,0M€ d'intérêts et 1,0M€ de frais et pénalités) ont été reversés à Colcity. Le reste a été conservé par la Société afin de financer son activité et son programme de CAPEX.

Face au risque d'exigibilité de sa créance par Colcity, la Société est depuis le 28 mars 2022 en procédure de sauvegarde, gelant ainsi la créance de Colcity ainsi que les autres créances durant la période d'observation, soit sauf en cas de sortie par anticipation, au minimum jusqu'au 28 septembre 2022.

#### 6.4 RISQUES POUR L'ENVIRONNEMENT

De par sa nature, l'activité de la société comporte peu de risques pour l'environnement. Il s'agit pour l'essentiel de risques d'incendie, de ruptures de canalisation d'eau ou de gaz.

Des moyens de prévention et de lutte ont été mis en place dans chaque établissement, rendant peu probable la survenance de ces risques.

Un contrat existe avec un prestataire « sécurité - incendie » pour la formation annuelle du personnel sur la centrale de détection incendie de chaque hôtel. Des contrats de maintenance sont contractés auprès de différents prestataires pour une maintenance préventive, et des actions sécuritaires et techniques en cas de problèmes.

Un changement de fournisseur « électricité - gaz » s'est opéré en 2021 pour l'obtention de meilleurs tarifs.

L'éclairage des façades se fait par horloge programmable.

Des campagnes d'information sont menées afin de sensibiliser les salariés sur les impacts de notre consommation sur l'environnement et la nécessaire maîtrise de nos dépenses énergétiques. La clientèle est également sensibilisée aux problématiques environnementales, il leur est proposé notamment de ne pas procéder au change des draps en recouche ou de ne pas changer les serviettes chaque jour.

#### 6.5 RISQUES DONNEES PERSONNELLES NUMERIQUES

Pour les besoins de son activité la société utilise certaines données de ses clients (identité et parfois paiement) notamment dans le cadre des réservations des établissements en conformité avec le règlement n° 2016/679 appelé aussi RGPD. Ces données pourraient faire l'objet de malveillance, d'origine interne ou d'origine externe. Ainsi, le Groupe pourrait être victime d'attaques informatiques (virus, déni de service, etc.), de sabotage ou d'intrusion (physique ou

informatique), pouvant nuire à la disponibilité, à l'intégrité ou encore à la confidentialité de ces données. De tels événements, s'ils se matérialisaient, pourraient affecter les propriétaires des données volées ou divulguées. De plus, outre l'interruption de ses activités, la responsabilité du Groupe pourrait être engagée et donner lieu notamment à indemnisation des clients. Leur violation exposerait le Groupe à des sanctions financières et pourrait porter atteinte à sa réputation.

Le Service informatique est chargé de la sécurisation des infrastructures, systèmes et applications nécessaires à l'activité du Groupe. Il a pour rôle de prévenir les intrusions, virus et attaques en administrant un ensemble de matériels et logiciels dédiés à la sécurité informatique et en effectuant régulièrement des tests d'intrusion. Dans le cadre du programme de conformité au RGPD, le Groupe maintient une cartographie des processus de traitement des données, évalue les risques auxquels elles sont exposées et, si nécessaire, établit et met en œuvre un plan d'action de remédiation.

## 6.6 RISQUES LIES AUX LITIGES

Les principaux litiges sont présentés dans le paragraphe 7.8 « Litiges » du Rapport de gestion.

Tous les litiges traités par le Groupe sont suivis par le Service Juridique assisté en cas de besoin par des cabinets d'avocats spécialisés et ont fait l'objet, si nécessaire, de provisions dans les comptes de la société.

A l'exception de la procédure de sauvegarde, il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société et/ou du Groupe.

## 6.7 ASSURANCE – COUVERTURE DES RISQUES

Afin de garantir la pérennité de son activité, la société souscrit des contrats d'assurance auprès de la Compagnie Generali, en vue de garantir notamment les risques de dommages et pertes d'exploitation ainsi que de responsabilité civile.

La société procède de façon régulière, en fonction de la sinistralité et en partenariat avec ses assureurs, à un audit des risques et à leur évaluation, de manière à réduire le risque et à obtenir la couverture optimale en fonction des marchés d'assurance et des relevés de sinistralité effectués sur l'ensemble des hôtels de l'enseigne.

# 7. LES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

## 7.1 PREAMBULE

L'exercice a une durée de douze mois, couvrant la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021. L'exercice précédent, clos le 31 décembre 2020 avait également une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice de la société Les Hôtels de Paris est de 125 382 007 €.

Du fait de la cession des actifs intervenue en 2021, le résultat net comptable constate un bénéfice de 7 402 541 €.

Ce résultat ne pouvant reconstituer la totalité des capitaux propres, une résolution est proposée aux actionnaires afin d'en réduire le montant à 14 000 000€.

## 7.2 IMPACT DE LA CRISE COVID-19 SUR L'ACTIVITE

Les effets de la crise sanitaire continuent d'impacter fortement, depuis le début de l'exercice 2021, toutes les verticales qui composent l'industrie du tourisme, en particulier l'hôtellerie. A ces conséquences s'ajoute un phénomène d'impact plus prononcé sur l'activité hôtelière parisienne qui, a contrario de l'hôtellerie de région, ne représente pas une destination de loisirs ou de villégiature (littoral, montagne, campagne, etc.)

Le troisième confinement instauré du samedi 3 avril 2021 au 3 mai 2021 sur toute la métropole française a mis fin à tout espoir de reprise de l'activité touristique parisienne sur le premier semestre 2021.

Ces constats ayant été réalisés depuis le début de l'exercice 2021, la Société a bénéficié en janvier, février mars et avril 2021 d'aides au titre des pertes du chiffre d'affaires auprès du Fonds de Solidarité. En parallèle, la Société a finalisé au cours du mois d'octobre le dépôt de dossier auprès du fonds de solidarité au titre de l'aide sur les coûts fixes couvrant les 6 premiers mois de l'année. Cette aide n'a pas été obtenue au cours de l'exercice 2021, elle a été versée en mars 2022.

Par ailleurs, la Société a continué d'avoir recours au dispositif d'activité partielle pour la majeure partie de ses collaborateurs depuis le début de l'exercice 2021

Dans le contexte de la crise de la Covid-19, la Société a ainsi bénéficié des aides suivantes :

- 2 186 K€ d'indemnités d'activité partielle comptabilisées sur l'exercice 2021 et perçues par la société sur l'exercice 2021 ;
- 1 800 K€ de fonds de solidarité perçu sur l'exercice 2021, dont 1 600K€ comptabilisés en 2021 ;
- 2 946 K€ d'aide coûts fixes demandée et comptabilisée sur l'exercice 2021 et encaissée en mars 2022.

Les établissements ouverts (hors bars et restaurants) au cours du premier semestre 2021 étaient les suivants :

- 1K ;
- Kube Paris ;
- Villa Royale ;
- Villa Montparnasse ;
- Normandy Hotel ;
- Villa Panthéon ;
- Villa Alessandra ;
- Villa Drouot ;
- Kube Saint Tropez : cet établissement a réouvert bien plus tard que les années précédentes hors crise sanitaire.

Enfin, trois établissements (Pavillon Nation, Courcelles et Pavillon Villiers qui a été cédé en décembre 2021) ont poursuivi leur collaboration avec l'association Aurore, représentant un chiffre d'affaires de 2,3M€ sur 2021.

La Société a également procédé à la réouverture des établissements suivants : Pavillon Bourse, Villa Luxembourg, Pavillon Louvre Rivoli courant septembre 2021 et de l'établissement la Villa Montsouris le 12 octobre 2021. La Société a également réouvert la Villa Beaumarchais et la Villa Lutèce Port Royal.

Par ailleurs des mesures ont été prises au cours de l'exercice 2021 et dans le contexte de la crise sanitaire :

- Fermeture des restaurants et bars des établissements ;
- Sécurisation des hôtels fermés ;
- Ouverture retardée du Kube St Tropez fermé pendant la période hivernale ;
- Fermeture du Murano Resort Marrakech ;
- Mise en place des mesures sanitaires dans nos hôtels ouverts ;
- Interruption des travaux de réhabilitation du Normandy Hotel ;
- Mise au chômage partiel d'une partie substantielle de nos salariés rattachés aux hôtels fermés et d'une partie des équipes du siège.

Dès la fin du troisième confinement,

- Gestion des réouvertures progressives du parc hôtelier du Groupe selon les carnets de réservation ;
- Ouverture saisonnière tardive du Kube St Tropez ;
- Mise en place des mesures sanitaires dans nos restaurants et bars à leur réouverture ;
- Poursuite du recours au chômage partiel de 90 % de nos salariés inactifs.

La Société a assisté à un redémarrage progressif de l'activité notamment à compter du second semestre 2021, freiné toutefois par le variant OMICRON.

Sur l'exercice 2021, le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 17 759 K€, en hausse de 34% par rapport au chiffre d'affaires consolidé de l'exercice 2020 d'un montant de 13 231 K€ .



### Gestion de la liquidité et continuité d'exploitation

Dans ce contexte inédit, le Groupe a poursuivi la mise en œuvre des mesures d'adaptation initiées au cours de l'exercice 2020 afin d'ajuster ses coûts variables à la forte baisse d'activité et de préserver sa trésorerie, comprenant notamment le recours au chômage partiel, la réduction de l'ensemble des dépenses d'exploitation et d'investissement.

Le Groupe a bénéficié d'aides gouvernementales relatives aux mesures de chômage partiel et de maintien de l'emploi.

Les principales conséquences de la crise sanitaire (depuis 2020) pour la société se présentent comme suit :

- Fermeture commerciale de nos établissements et réouverture progressive au cours de l'exercice 2021 (cf. ci-dessus) ;
- Contractualisation en 2020 d'un accord avec une association d'utilité publique rattachée à l'Etat qui a conduit la société à mettre à disposition pour une durée de dix-huit mois trois établissements au profit de femmes victimes de violence, de familles sans domicile et de personnes souffrant du Covid ;
- Suspension du chantier de gros œuvre sur le Normandy Hotel ;
- Mise au chômage partiel allant jusqu'à 90% des salariés sur les mois les plus impactés ;
- Mise en œuvre des aides issues des mesures du gouvernement :
  - o Suspension des règlements de cotisations URSSAF ;
  - o Suspension des règlements des impôts directs (CVAE, CFE, taxe de séjour) ;
  - o Demande de remboursement accéléré sur les créances fiscales de CICE ;
  - o Demande de report sur six mois des plans d'amortissement des crédits-baux ;
  - o Obtention du fonds de solidarité au titre des pertes de chiffre d'affaires du mois de décembre 2020.
- Recherche de crédit court terme : démarches en cours de demande de crédit auprès de la banque principale de la société et de la BPI ;
- Négociations des loyers vis-à-vis des différents bailleurs et co-propriétaires.

### 7.3 NEGOCIATIONS DES MODALITES DU CREDIT COLCITY

La société Les Hôtels de Paris a souscrit en deux levées de crédit (en 2017 et en 2018) une dette financière auprès de Colcity, assortie de covenants bancaires. Les conditions des covenants bancaires sont décrites dans le paragraphe 19 « Covenants bancaires » du Rapport de Gestion.

La convention de crédit Colcity initiale prévoyait les modalités suivantes :

- Montant principal total de 76 M€ (54 M€ en 2017 et 22 M€ en 2018) ;
- Echéance de remboursement du principal In fine au 23 décembre 2021 avec les intérêts capitalisés ;
- Echéance de remboursement d'une tranche de 10 M€ à échéance au 23 décembre 2018 ;
- Remboursement obligatoire à hauteur de 80% de tout produit de cession d'actif, plafonné à 10 M€ ;
- Intérêts à 10 % qui se décomposaient en 6% d'intérêts payables trimestriellement et en 4% d'intérêts à capitaliser.

Les sûretés associées à ce crédit sont détaillées dans les engagements hors bilan (paragraphe 7 « Les engagements hors bilan » de la partie « Comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2021 »).

La société a poursuivi ses négociations avec son principal débiteur Colcity après la signature de la convention de crédits. Les aboutissements de ces négociations sont présentés ci-dessous.

#### 1. Obtention de six lettres d'autorisation

Les négociations ont abouti à une première lettre d'autorisation le 5 décembre 2018 dans laquelle il a été acté (i) le non-paiement de l'échéance d'un montant maximum de 10m€ due le 23 décembre 2018, et (ii) le report de celle-ci.

Une deuxième lettre d'autorisation en date du 4 février 2019 a autorisé le report de six mois du premier remboursement partiel d'un montant maximum de 10m€ initialement dû le 23 décembre 2018. Celui-ci a été reporté au 23 juin 2019.

Une troisième lettre d'autorisation datée du 17 mai 2019 a autorisé un nouveau report de six mois du remboursement initial d'un montant maximum de 10m€. Celui-ci a été reporté au 23 décembre 2019.

Une quatrième lettre d'autorisation datée du 10 décembre 2019 a autorisé sous conditions (i) un nouveau report de six mois du remboursement initial d'un montant maximum de 10m€, et (ii) la suspension du calcul du Ratio ISC pour la période comprise entre le 23 décembre 2019 (inclus) et le 30 juin 2020 (exclu). Les conditions à respecter étaient notamment :



- Le paiement d'une commission d'autorisation de 150 000€ avant le 31 mars 2020 ;
- La remise par l'Emprunteur à l'Agent, au plus tard à la date du 31 mars 2020 des documents suivants :
  - o La copie de l'offre définitive signée émise par une banque de premier rang, un fonds d'investissement ou toute autre entité, ayant pour objet la mise à disposition au bénéfice de la société d'un financement à long terme d'un montant minimum en principal de 10M€ et/ou une prise de participation au sein du capital de la société dans des conditions normales de marché ; et/ou
  - o Dans l'hypothèse où la remise de l'offre susvisée ne pourrait pas être satisfaite, les copies certifiées conformes par un représentant dûment habilité de la société, des mandats de vente conclus par Les Hôtels de Paris pour la cession de un ou plusieurs Immeubles, et/ou le cas échéant, de fonds de commerce détenus par la société (ces mandats de vente devant concerner la cession d'un ou plusieurs Immeubles et/ou fonds de commerce pour un montant global cumulé supérieur à 10M€) ;
- La remise par la Société à Colcity, au plus tard à la date du 30 juin 2020, d'un certificat de calcul du Ratio ISC démontrant le respect par l'Emprunteur d'un Ratio ISC d'un niveau supérieur ou égal à 130%.

Une cinquième lettre d'autorisation datée du 30 mars 2020 a autorisé les principaux éléments suivants :

- Le report de six mois de la date ultime de remboursement, reportant ainsi cette date au 31 décembre 2020 ;
- Le report au plus tard au 31 décembre 2020, de l'échéance de 10M€ (précédemment reportée au 31 mars 2020 par la quatrième lettre d'autorisation) ;
- Le report de la date ultime de paiement de la Commission d'Autorisation à la date du 30 septembre 2020 (au lieu du 31 mars 2020) ;
- Le report de la date ultime de remise par l'Emprunteur à l'Agent des Mandats de Vente au 31 juillet 2020 (au lieu du 31 mars 2020).

Une sixième lettre d'autorisation datée du 1<sup>er</sup> février 2021 est venue autoriser les principaux éléments suivants :

- La renonciation au paiement de la Commission d'Autorisation (dont le paiement aurait dû intervenir avant le 30 septembre 2020) ;
- Le report d'un an de la date d'échéance finale, reportant par conséquent ladite date et l'échéance du crédit au 31 décembre 2022 ;
- La suspension et la renonciation au paiement des intérêts de base à compter du 15 juillet 2020 jusqu'à la date d'échéance finale ;
- La suspension de la capitalisation des Intérêts Capitalisés à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2020 et jusqu'au 31 juillet 2021 (la capitalisation des intérêts capitalisés devant reprendre à compter du 1<sup>er</sup> août 2021) ;
- En contrepartie de ce qui précède, la modification du taux applicable aux intérêts capitalisés : lesdits intérêts étant portés à 6% par an à compter du 15 juillet 2020 jusqu'au remboursement de 50% de l'encours du crédit, et à 4,50% par la suite.

Il a par ailleurs été convenu dans cette sixième lettre d'autorisation que la société s'engage à remettre à Colcity un programme de cession détaillé devant faire apparaître un montant de vente cumulé supérieur à 10M€ au plus tard le 31 mars 2021.

Dans ce contexte, cette sixième lettre d'autorisation a acté l'échéancier suivant :

- Echéance de 10M€ au plus tard à la date du 30 avril 2021 ;
- Echéance de 15M€ au plus tard à la date du 30 juin 2021 ;
- Echéance de 15M€ au plus tard à la date du 31 décembre 2021 ;
- Echéance de 15M€ au plus tard à la date du 30 juin 2022 ;
- Solde de l'encours à la date d'échéance finale, soit au 31 décembre 2022.

Enfin, la sixième lettre précise que tout remboursement de l'encours du crédit donnera lieu au paiement de frais de sortie correspondant à 4% de chaque montant remboursé.

## 2. Mise en place et réalisation d'un programme de cessions

Aux termes du standstill n°1 du 2 juin 2021, Colcity a accepté de surseoir à l'exigibilité de l'échéance de remboursement du 30 avril 2021 et à toutes les sommes qui seraient dues au titre de la Convention de crédit pendant une durée de trois semaines soit jusqu'au 24 juin 2021, sous réserve de la mise en œuvre du programme de cession.

Des promesses de cession portant sur quatre actifs (Pavillon Villiers, Pavillon Opéra Grand Boulevard, Villa Opéra Drouot et sur le siège social sis 20 avenue Jules Janin 75016, pour un montant total de 39,2 millions d'euros) ont été signées le 2 août 2021.

La Société a présenté par la suite (au 31 août 2021) un nouveau programme de cession d'actifs permettant le désintéressement de son créancier.

Par courrier en date du 5 septembre 2021, Colcity a suggéré à la Société de présenter un programme de cessions moins risqué. Par lettre en date du 8 septembre 2021, la Société a proposé un programme de cession d'actifs portant sur 14 actifs pour un prix de cession global de 124,5M€, dégageant ainsi une disponibilité de cash-flow libre de 90 M€. Ce programme de cession d'actifs a été jugé insuffisant par Colcity.

Le 13 décembre 2021, la Société a cédé quatre actifs (Pavillon Villiers, Pavillon Opéra Grand Boulevard, Villa Opéra Drouot et le siège social sis 20 avenue Jules Janin 75016 Paris) pour un montant de 39,2 millions d'euros. Dans le cadre de cette cession d'actifs, 13,5M€ ont été alloués au remboursement de la dette Colcity. Ce montant se décompose comme suit :

- 108 K€ de frais impayés ;
- 471 K€ de pénalités de retard ;
- 2 010 K€ d'intérêts ;
- 10 492 K€ de principal ;
- 420 K€ de frais de sortie.

Ces cessions ont permis au Groupe de respecter ses engagements, notamment avec Colcity et de retrouver le volant de trésorerie nécessaire à son fonctionnement et à la poursuite du programme de rénovation de ses hôtels.

Après discussions, Colcity et la Société ont signé le 13 décembre 2021 le standstill n°2 aux termes duquel Colcity suspend l'exigibilité de sa créance sous réserve de la mise en œuvre d'un programme de cession d'actifs. Ce standstill a été conclu pour une durée expirant au 31 mars 2022, alors que la deuxième tranche de cession d'actifs devait intervenir pour le 31 mars 2022.

### 3. Ouverture d'une procédure de sauvegarde

La Société a déployé ses meilleurs efforts pour satisfaire la tranche de cession d'actifs devant être réalisée au plus tard au 31 mars 2022. Cependant, au regard des négociations menées par le passé et compte tenu de la cession des positions de Colcity à Fortress, il existait un risque que Colcity ne proroge pas le standstill entraînant de facto l'exigibilité de l'intégralité de sa créance.

Afin de pallier ce risque, la Société a sollicité et obtenu du Tribunal de commerce de Paris l'ouverture d'une procédure de sauvegarde le 28 mars 2022.

La procédure de sauvegarde met fin au programme de cession d'actifs. Les modalités de remboursement de la dette Colcity seront définies dans le cadre de la procédure.

#### 7.4 SIGNATURE DES ACTES AUTHENTIQUES DE CESSION DES ACTIFS

Les mandats de vente conférés à certains courtiers dans le cadre du programme de cession d'actifs au cours du premier semestre 2021 ont abouti à la signature le 2 août 2021 de promesses d'achat portant sur les actifs Pavillon Villiers étoile, Pavillon Opéra Grand Boulevard, Villa Opéra Drouot et sur le siège social sis 20 avenue Jules Janin 75016 pour un montant de 39,2 millions d'euros.

Ces promesses ont été transformées en promesses synallagmatiques.

Le Groupe a signé les actes authentiques de ces cessions le 13 décembre 2021.

Ces cessions ont permis au Groupe de respecter ses engagements, notamment avec Colcity et de retrouver le volant de trésorerie nécessaire à son fonctionnement et à la poursuite du programme de rénovation de ses hôtels.

#### 7.5 MISE EN PLACE D'UN NOUVEAU PROGRAMME DE CESSION D'ACTIFS

Le contexte de persistance de la crise sanitaire pendant le début de l'exercice 2021, se traduisant par une aggravation des pertes de la Société, impose à cette dernière de céder de nouveaux actifs.

Le 28 septembre 2021, le Conseil d'administration de la Société a arrêté le périmètre des actifs à céder et décidé de mandater des courtiers spécialisés de premier plan pour effectuer ces mises en vente.

Les produits de cession de ces nouveaux actifs seront notamment destinés au remboursement du crédit Colcity, principal créancier de la Société, et ce de manière à poursuivre l'objectif de désendettement total.

La procédure de sauvegarde met fin au programme de cession d'actifs.

## 7.6 MISE EN PLACE D'UN PLAN DE SAUVEGARDE DE L'EMPLOI

Afin de renforcer les mesures permettant d'assurer la pérennité du groupe et de préserver un maximum d'emploi, le Groupe a décidé de saisir le CSE d'une double consultation sur un projet de restructuration portant sur :

- La compression de l'effectif ;
- Un licenciement collectif.

Une première réunion d'information/consultation du CSE a eu lieu le 8 mars 2021. Une réunion intermédiaire a eu lieu le 13 avril 2021 et le CSE a rendu un avis favorable en date du 11 mai 2021. Un accord a été signé par le CSE et le Groupe en date du 27 avril 2021 fixant le périmètre d'application des critères d'ordre au niveau des établissements et ouvrant les négociations sur le contenu du plan de sauvegarde de l'emploi. Une réunion de travail, tenue le 6 mai 2021, avec les organisations syndicales a permis à l'ensemble des parties de se mettre d'accord et de signer l'ensemble des mesures du PSE.

Un avenant a été conclu, suite aux recommandations de la DREETS, et présenté aux organisations syndicales le 14 septembre 2021 suivi d'une réunion complémentaire le 23 septembre 2021. Le CSE a, suite à ces réunions, modifié son avis, qui est devenu défavorable malgré des conditions négociées plus favorables pour les collaborateurs. A la suite de ces réunions, par décision en date du 26 octobre 2021, la DREETS a homologué les accord et document unilatéral.

Le plan de sauvegarde de l'emploi porte sur le départ de 43 salariés dont 16 au siège et 27 dans les établissements et sur la création de 10 postes.

Le Groupe a prévu une enveloppe totale de 860 K€ pour réaliser ce PSE. Cette enveloppe inclut les indemnités de licenciement, le paiement du solde de congés payés pour les salariés licenciés et les coûts des formations accordées.

En 2021, 18 salariés ont été sortis, pour un montant total de 326 K€.

Le Groupe s'attend à ce que le PSE soit terminé courant 2022.

## 7.7 DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE FOOD AND BEVERAGE

Convaincue que l'activité devait repartir par la diversification des centres de profits, la Société a développé son activité Food and Beverage en exploitant les rez-de-chaussée de ses actifs. Les restaurants El Vecino ont été mis en place au sein du 1K et du Normandy Hotel. Un speakeasy a vu le jour au Normandy Hotel, le Rehab.

## 7.8 LITIGES

### 7.8.1 ACTIONNAIRES

Au 31.12.19, la société avait constitué une provision de 2 837 K€ concernant le risque lié à la procédure judiciaire qui était en cours avec le collectif d'actionnaires depuis 2012.

Suite au jugement en appel de février 2019 en faveur de la société, les plaignants avaient décidé de se pourvoir en Cassation : ils avaient été contraints dans le cadre de cette procédure à reverser à la société les indemnités perçues en janvier 2018 sur décision du premier jugement.

A ce titre, la société a encaissé en restitution pour 2 774 K€ en 2019 et 63 K€ en 2020.

En date du 27 mai 2021, la Cour de Cassation a rejeté le pourvoi formé par le collectif d'actionnaire.

Enfin, en application de l'article 700 de code de procédure civile, la cour de cassation ayant rejeté la demande formée par le collectif d'actionnaires, les a condamnés à payer à la société Les Hôtels de Paris la somme de 3 000€.

Ce dossier est classé.

### 7.8.2 DOSSIER LES HOTELS DE PARIS / SWISSLIFE DYNAPIERRE

Par acte du 16 avril 2021, la société Swisslife Dynapierre a assigné la société Les Hôtels de Paris devant le Tribunal judiciaire de Paris afin de voir :

- Constaté l'acquisition de la clause résolutoire stipulée aux baux commerciaux et ordonner l'expulsion de HDP des locaux ;
- Condamner Les Hôtels de Paris à payer la somme de 263 071,86€ correspondant aux loyers impayés et pénalités de retard.

Un accord a été conclu afin de transiger cette affaire, aux termes duquel la Société a (i) acquiescé la saisie pratiquée par Dynapierre d'un montant de 180 425,93 euros et a (ii) payé la somme de 15 290,87 euros. En contrepartie, Swisslife s'est engagé à négocier de bonne foi un nouveau bail, les Parties renonçant à toute action ayant donné lieu au protocole signé.

### 7.8.3 LITIGES SOCIAUX

Cinq litiges sociaux étaient en cours au début de l'exercice 2021.

Au cours de l'exercice 2021, trois litiges ont été clôturés et il reste à fin décembre 2021 deux litiges en cours. Ceux-ci ont été provisionnés à hauteur de 396 K€.

## 7.9 POURSUITE DE LA RENOVATION DU PARC HOTELIER

La société Les Hôtels de Paris a initié des travaux de rénovations et d'entretiens sur une partie de ses hôtels depuis l'exercice 2017. Un programme de rénovations lourdes a été par ailleurs amorcé en mars 2019 sur le Normandy Hotel, programme pendant lequel l'exploitation de l'hôtel a été repensée afin de permettre à la clientèle de profiter de différents points de ventes de l'hôtel, pour s'adapter à la situation. Ce concept hôtelier porte le nom de « Normandy – Le Chantier ».

La partie gros-œuvre des travaux de rénovation du Normandy a été interrompue par le décret d'entrée de la France en confinement dès la mi-mars 2020.

Des travaux d'ordre conceptuels et artistiques ont été réalisés dans les parties communes de l'hôtel afin de s'adapter, à une situation inédite, cette fois-ci sanitaire, depuis le mois de septembre 2020. Par ailleurs, les rez-de-chaussée des hôtels 1K et du Normandy Hotel ont été aménagés dans le cadre du lancement du restaurant El Vecino. La reprise des travaux du Normandy Hotel, permise notamment par la cession des quatre actifs réalisée le 13 décembre 2021 a été mise en œuvre en janvier 2022. Une nouvelle crêperie nommée Buckwheat a été par ailleurs inaugurée en avril 2022 aux côtés d'El Vecino sur le RDC du Normandy Hotel afin de capter la reprise de l'activité dans le centre de Paris.

Sur certains de ses hôtels offrant des services de restauration et de bar, la société s'est par ailleurs adaptée aux contraintes sanitaires pour réaménager et construire des terrasses en partie sur des parcelles d'espace public rendues affectables à cet effet par la Mairie de Paris.

Enfin, la cession des actifs et la reprise de l'activité vont permettre à la Société de réaliser d'autres travaux de montée en gamme et de repositionnement.

## 7.10 REECHELONNEMENT DE LA DETTE POST-PLAN DE CONTINUATION MURANO

Le Tribunal de Commerce de Paris a prononcé la modification du plan de redressement de la SAS Murano en date du 12 mars 2021. La modification du plan prévoit :

- Un allongement de la durée du plan de 2 ans (dont la date d'échéance passe de 2022 à 2024) ;
- Une franchise de paiement du dividende échu le 16 mai 2020 ;
- Le retraitement du taux d'amortissement, en le passant à 5,5% pour la 8<sup>e</sup> annuité, à 8,4% pour les 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> annuités et à 11,1% pour la 11<sup>e</sup> et dernière annuité.

## 7.11 FAITS MARQUANTS DANS LES FILIALES DU GROUPE

### 7.11.1 REDRESSEMENT FISCAL SUR PARIS PALACE MARRAKECH

Depuis l'exercice 2016, la société Paris Palace Marrakech a fait l'objet d'une vérification de sa comptabilité sur la période du 25/10/2005 au 31/12/2015. Elle a reçu une première proposition de rectification le 21/12/2016 qu'elle a contestée et pour laquelle elle avait provisionné un risque de 656 K€.

Le redressement d'impôt sur les sociétés porte sur une requalification par la direction générale des finances publiques de l'affectation d'une plus-value perçue par la société dans le cadre du dénouement d'un emprunt bancaire.

Le 28 septembre 2018 la société s'est vu notifier par la direction générale des finances publiques un avis de recouvrement sur un redressement total d'impôt société et de majorations de 2 868 K€. Au 31 décembre 2018 la société avait enregistré ces 2 868 K€ en dette fiscale notifiée par le trésor et repris la provision pour risque.

Une procédure contentieuse, conduite par le cabinet Mazars a suspendu l'exigibilité de cette dette.

Le Tribunal administratif de Paris a rendu le 18 décembre 2020 une première décision qui a déchargé la société de certaines des pénalités et des cotisations supplémentaires pour lesquelles elle avait été redressée mais a rejeté les autres requêtes sur le bienfondé du litige.

En exécution de ce jugement la société a reçu un dégrèvement de 421 k€ sur le montant total du litige fiscal qui a été comptabilisé dans les comptes de 2020 en produit exceptionnel et en diminution de la dette fiscale.

Ce litige est pendant devant la Cour Administrative d'Appel de Paris.

#### 7.11.2 SIAM – OBTENTION DU REPORT DE 18 MOIS DE LA MATURITE DU CREDIT CEPAC

La société SIAM, filiale de la SA Les Hôtels de Paris, est propriétaire des murs de l'extension du Kube St Tropez. Cet actif est financé par un prêt long terme accordé par la CEPAC sur une durée originelle de 15 ans, amortissable par trimestrialités.

Au titre du bail signé avec Les Hotels de Paris, le loyer facturé permet de couvrir les échéances du crédit.

Dans le cadre du contexte Covid et la forte diminution des recettes d'exploitation perçues par Les Hôtels de Paris, la société SIAM a accepté de renoncer au paiement d'une semestrialité de loyer.

Sollicitée, la CEPAC a accepté de reporter les échéances impayées en fin de crédit. L'échéance finale se situe ainsi au 1<sup>er</sup> janvier 2032.

#### 7.11.3 SCI GASSIN SAINT-TROPEZ – CESSION DE L'ACTIF

Au cours de l'année 2021, la société SCI Gassin Saint Tropez a cédé son actif. Cette société sera liquidée au cours de l'année 2022.

## 8. ÉVÉNEMENTS POST-CLOTURE

### 8.1 CRISE SANITAIRE

Les effets de la crise sanitaire continuent d'impacter, au début de l'exercice 2022, toutes les verticales qui composent l'industrie du tourisme, en particulier l'hôtellerie. A ces conséquences s'ajoute un phénomène d'impact plus prononcé sur l'activité hôtelière parisienne qui, a contrario de l'hôtellerie de région, ne représente pas une destination de loisirs ou de villégiature (littoral, montagne, campagne, etc.)

La Société a reçu l'aide coûts fixes rebond en mars 2022 pour 2 945 738€.

La Société continue d'avoir recours au dispositif d'activité partielle ponctuellement pour une minorité de collaborateurs.

### 8.2 PLANS DE CESSION DES ACTIFS

Depuis la clôture, la Société a signé de nombreux accords de confidentialité avec des courtiers leur permettant d'accéder à la Dataroom et d'effectuer des visites d'hôtels.

A ce jour, des marques d'intérêt fortes ont été portées à la connaissance de la société, traduites par des lettres d'offres confirmatoires faisant ressortir un prix d'acquisition proposé en ligne avec les attentes de la société.

Ces cessions sont suspendues du fait de la procédure de sauvegarde.

### 8.3 DETTE COLCITY

La Société a respecté à la lettre les engagements de reporting imposés dans le cadre du *standstill* signé avec Colcity le 13 décembre 2021.

Ce *standstill* a été conclu pour une durée expirant au 31 mars 2022, la deuxième tranche de cession d'actifs devant intervenir au 31 mars 2022.

La Société a déployé ses meilleurs efforts pour satisfaire la tranche de cession d'actifs devant être réalisée au plus tard au 31 mars 2022. Cependant, au regard des négociations menées par le passé et compte tenu de la cession des positions de Colcity à Fortress, il existait un risque que Colcity ne proroge pas le *standstill* entraînant de facto l'exigibilité de l'intégralité de sa créance.

Afin de pallier ce risque, la Société a sollicité et obtenu du Tribunal de commerce de Paris l'ouverture d'une procédure de sauvegarde le 28 mars 2022.

La procédure de sauvegarde met fin au programme de cession d'actifs. Les modalités de remboursement de la dette Colcity seront définies dans le cadre de la procédure.

#### 8.4 PROCEDURE DE SAUVEGARDE

La Société a sollicité et obtenu du Tribunal de commerce de Paris l'ouverture d'une procédure de sauvegarde le 28 mars 2022. Cette procédure a été décidée par le Conseil d'administration afin d'éviter le risque que Colcity ne proroge pas le *standstill*, qui aurait entraîné de facto l'exigibilité de sa créance.

Les deux critères de l'ouverture d'une procédure de sauvegarde étaient réunis. Le Tribunal, constatant que la Société n'était pas en état de cessation des paiements, a jugé que la Société rencontrait des difficultés insurmontables qu'elle n'était pas en mesure de surmonter.

La Société va disposer du temps nécessaire lui permettant de rembourser son principal créancier et ses créanciers en préservant son intérêt social.

Le cabinet ABITBOL ET ROUSSELET, pris en la personne de Maître Abitbol a été désigné administrateur judiciaire.

SCP BTSG, pris en la personne de Maître Stéphane Gorrias, a été désigné mandataire judiciaire.

#### 8.5 MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE SAUVEGARDE DE L'EMPLOI

Le plan de sauvegarde de l'emploi initié en 2021, tel que décrit au paragraphe 7.6 de la partie II (« Rapport de gestion »), a pour objectif de continuer à endiguer les difficultés économiques et s'entend donc également comme une recherche d'économies au niveau des coûts d'exploitation.

Depuis trois années, le secteur de l'hôtellerie connaît des mutations technologiques avec le développement de logiciels métiers spécifiques, qui permettent d'optimiser le temps et l'organisation du travail des collaborateurs et, de supprimer certaines tâches répétitives sans valeur ajoutée.

Par ailleurs, la cession de trois établissements, la mise à disposition de certains hôtels à la Région, et l'occupation réduite des établissements ouverts ont diminué la charge de travail des services supports (situés au siège social) en terme administratif, marketing, comptable et commercial.

En 2021, 18 salariés ont été sortis, pour un montant total de 326 K€ sur les 860 K€ budgétés. Le Groupe s'attend à ce que le PSE soit terminé courant 2022.

#### 8.6 POINT SUR LES TRAVAUX EN COURS A L'HOTEL NORMANDY

L'hôtel Normandy reste un des emblèmes du Groupe et des travaux de rénovation ont été initiés avant la période Covid-19. Depuis la crise sanitaire, les travaux ont été suspendus. Le Groupe a repris les travaux sur cet hôtel en janvier 2022, ces travaux qui ont été rendus possible par la trésorerie dégagée par la cession des quatre actifs précédemment évoquée.

#### 8.7 CONTROLE FISCAL

La Société Les Hôtels de Paris fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur l'exercice 2020. Celui-ci a été notifié par un courrier du 8 mars 2022, modifié par un courrier du 30 mars 2022.

#### 8.8 GUERRE EN UKRAINE

La Guerre en Ukraine entraîne un choc majeur sur l'énergie, sur le commerce extérieur, sur la demande et globalement sur la confiance des marchés et des ménages.

Contre toute attente, l'impact sur le tourisme en Europe de l'Ouest et notamment sur les prises des réservations hôtelières en France et à Paris est à ce stade nul.

La société, dont la part de sa clientèle provenant des marchés émetteurs russophones représentait 4,5% en 2019, a par ailleurs observé une tendance contraire, à savoir un phénomène de *pick-ups* compensatoires émanant de marchés locaux et limitrophes. A ce titre, les marchés émetteurs français, belges, italiens, britanniques et allemands sont largement venus compenser l'absence de clientèles russophones, au point d'enregistrer des portefeuilles en mars, avril et mai pour réservations futures supérieurs en prix moyen aux mêmes portefeuilles aux mêmes dates en 2019 (mars, avril et mai).

Les impacts de la guerre en Ukraine observés dans le Groupe ont pour seule incidence au moment de la rédaction de ce rapport, une inflation généralisée sur les coûts de production, à savoir : les achats matières, l'énergie, les achats d'équipement et d'outillage, etc.

Il convient de noter que les effets de cette inflation sont largement répercutés sur les prix moyens pratiqués dans la stratégie commerciale du Groupe.

## 9. CONTINUITÉ D'EXPLOITATION

Les comptes annuels et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2021 ont été préparés sur la base de la continuité d'exploitation qui implique le redémarrage de l'activité du Groupe et l'élaboration d'un plan de sortie de la sauvegarde.

La société Les Hôtels de Paris a sollicité et obtenu du Tribunal de commerce de Paris l'ouverture d'une procédure de sauvegarde le 28 mars 2022. Cette procédure, mesure de protection conférée par la loi, n'altère en rien la bonne conduite des opérations du Groupe. Celle-ci procédure va en effet permettre au Groupe de pérenniser son activité, de recréer de la rentabilité sur ses opérations en période de convalescence, tout en préservant ses emplois. De ce fait, le Groupe reprendra le contrôle de son business plan dont la trajectoire se confirme mois après mois par les performances opérationnelles de manière à réaliser le plan triennal « Réputation » initié en janvier 2022.

Les résultats obtenus au cours du premier trimestre 2022 sont encourageants et confirment les prévisions d'exploitation, rassurant ainsi sur la certitude de la continuité d'exploitation.

## 10. ACTIVITÉ ET INFORMATIONS FINANCIÈRES DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE

### 10.1 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DES VENTES DU GROUPE

(En milliers d'Euros)	31/12/2021	31/12/2020	Variation (%)
Premier trimestre	1 505	6 305	(76,1%)
Deuxième trimestre	2 633	1 894	39,1%
Troisième trimestre	7 752	3 672	111,1%
Quatrième trimestre	5 868	1 361	331,3%
<b>Chiffre d'affaires consolidés</b>	<b>17 759</b>	<b>13 231</b>	<b>34,2%</b>

Le chiffre d'affaires du Groupe de l'exercice 2021 ressort à 17,8M€, en hausse de 34% par rapport à 2020.

La crise sanitaire de la Covid-19 a continué d'impacter fortement l'activité du Groupe sur l'exercice 2021 et le troisième confinement instauré du samedi 3 avril 2021 au 3 mai 2021 sur toute la métropole française a mis fin à tout espoir de reprise de l'activité touristique parisienne sur le premier semestre 2021. Sur le deuxième semestre 2021, alors que le Groupe a assisté à un redémarrage progressif de l'activité, celui-ci a été freiné par le variant OMICRON.

Les établissements ouverts (hors bars et restaurants) au cours du premier semestre 2021 étaient les suivants :

- 1K ;
- Kube Paris ;
- Villa Royale ;
- Villa Montparnasse ;
- Normandy Hotel ;
- Villa Panthéon ;

- Villa Alessandra ;
- Villa Drouot ;
- Kube Saint Tropez : cet établissement a réouvert bien plus tard que les années précédentes hors crise sanitaire.

Enfin, trois établissements ont poursuivi leur collaboration avec l'association Aurore. Ainsi les Pavillons Nation, Courcelles et Villiers ont été donnés en location à cette association d'utilité publique.

Le Groupe a également procédé à la réouverture des établissements suivants : Pavillon Bourse, Villa Luxembourg, Pavillon Louvre Rivoli courant septembre 2021 et de l'établissement la Villa Montsouris le 12 octobre 2021. Il a également réouvert la Villa Beaumarchais et la Villa Lutèce Port Royal.

## 10.2 PRESENTATION DES COMPTES CONSOLIDES CLOS AU 31 DECEMBRE 2021

Conformément au règlement CE n° 1606/2002 du parlement Européen et au Règlement CE n° 1725/2003 de la Commission Européenne, le groupe Les Hôtels de Paris établit ses comptes consolidés en normes internationales IFRS (International Financial Reporting Standards), telles que publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) et adoptées par l'Union Européenne.

Les informations financières présentées ci-dessous sont extraites directement des comptes consolidés clos au 31 décembre 2021, tels qu'arrêtés par le Conseil d'Administration du 30 mai 2022.

### INFORMATION SUR LES COMPTES CLOS AU 31 DECEMBRE 2020

Les comptes consolidés clos au 31 décembre 2020 ont fait l'objet d'une correction lors de la clôture de l'exercice 2021.

Cette correction est relative à la dette financière Colcity et à l'application de IFRS 9.

Le 1<sup>er</sup> février 2021, un avenant a été signé entre la Société et Colcity afin de ramener entre autres, (i) le taux d'intérêt de 10% (réparti entre 6% d'intérêts cash et 4% d'intérêts PIK) à 6% (intérêts PIK uniquement) avec effet rétroactif au 15 juillet 2020, et (ii) de repousser d'un an la maturité, désormais au 31 décembre 2022.

Une analyse a été réalisée afin de conclure que cet avenant constituait une modification non substantielle puisque :

- La valeur actuelle des flux de trésorerie diffère de 10,12% entre le contrat d'origine et le contrat modifié ;
- Le créancier est le même ;
- La maturité n'a été repoussée que d'une année.

Au 31 décembre 2020, la dette Colcity n'a pas été réévaluée en tenant compte de cette modification.

Il convient donc d'ajuster les comptes consolidés au 31 décembre 2020 afin de tenir compte de la modification. L'impact de la réévaluation de la dette financière est un produit exceptionnel de 8,0m€.

### PERIMETRE DE CONSOLIDATION

La liste des sociétés ci-après, dans lesquelles la SA Les Hôtels de Paris exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif, de droit ou de fait, sont consolidées par intégration globale (IG). Sur l'exercice 2021 il n'y a pas eu d'évolution dans le périmètre de consolidation.



Sociétés	N° Siren	Siège social	% d'intérêts 2021	% d'intérêts 2020	Méthode de consolidation 2021	Méthode de consolidation 2020
Les Hôtels de Paris	388 083 016	5 rue des Arquebusiers Paris 3°	Mère	Mère	Mère	Mère
Cyme SPRL	475 603 371	4 Square Marie Louise BE-100 Bruxelles Belgique	100%	100%	IG	IG
Gassin Saint Tropez SCI	509 005 971	7/19 rue Dr Germain Sée Paris 16°	50%	50%	IG	IG
Life International and Co SARL	14 479	Lieu-dit Abiad Palmeraie Marrakech Maroc	100%	100%	IG	IG
SAS Siam	529 218 752	5 rue des Arquebusiers Paris 3°	50%	50%	IG	IG
Murano Resort Marrakech SAS	6 509 479	Lieu-dit Abiad Palmeraie Marrakech Maroc	99,93%	99,93%	IG	IG
Paris Palace Marrakech SAS	485 068 423	5 rue des Arquebusiers Paris 3°	100%	100%	IG	IG

**LE RESULTAT CONSOLIDE**

Compte de résultat <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 Corrigé 12 mois	31/12/2020 Publié 12 mois
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>17 759</b>	<b>13 231</b>	<b>13 231</b>
Charges courantes opérationnelles	(19 597)	(21 827)	(21 827)
<b>Résultat courant opérationnel</b>	<b>(1 838)</b>	<b>(8 596)</b>	<b>(8 596)</b>
Autres produits et charges opérationnels	16 801	3 718	3 718
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>14 963</b>	<b>(4 879)</b>	<b>(4 879)</b>
Coût de l'endettement financier net	(10 944)	(1 835)	(9 796)
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>4 019</b>	<b>(6 714)</b>	<b>(14 675)</b>
Charge d'impôt	219	(1 966)	25
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>4 238</b>	<b>(8 679)</b>	<b>(14 650)</b>

Données par action	31/12/2021	31/12/2020 Corrigé	31/12/2020 Publié
Résultat net – part du Groupe	3 951	(8 434)	(14 405)
Nombre d'actions	7 386 981	7 386 981	7 386 981
Résultat net (part du Groupe) par action	0,53	(1,14)	(1,95)
Dividende par action	-	-	-

**LE BILAN CONSOLIDE**

Actif <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020 Corrigé	31/12/2020 Publié
<i>Actifs non courant bruts</i>	191 300	215 124	215 124
<i>Amortissement sur actifs non courants</i>	(59 177)	(57 456)	(57 456)
Actifs non courant nets	132 123	157 668	157 668
Actifs courants	10 421	8 033	8 033
Trésorerie et équivalent	16 574	1 305	1 305
<b>Total actif</b>	<b>159 118</b>	<b>167 006</b>	<b>167 006</b>

<b>Passif</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b> <b>Corrigé</b>	<b>31/12/2020</b> <b>Publié</b>
Capital et réserves	(11 863)	(3 104)	(3 104)
Résultat de l'exercice Groupe	3 951	(8 434)	(14 405)
<b>Capitaux propres Groupe</b>	<b>(7 912)</b>	<b>(11 538)</b>	<b>(17 508)</b>
Intérêts minoritaires	(331)	(617)	(617)
<b>Capitaux propres</b>	<b>(8 243)</b>	<b>(12 155)</b>	<b>(18 126)</b>
Dettes financières	134 227	147 531	155 492
Passifs non courant	3 875	6 229	4 239
Passifs courants	29 258	25 400	25 400
<b>Total passif</b>	<b>159 118</b>	<b>167 006</b>	<b>167 006</b>

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

<b>Tableau des flux de trésorerie</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b> <b>Corrigé</b>	<b>31/12/2020</b> <b>Publié</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	<b>1 214</b>	<b>3 145</b>	<b>3 145</b>
Capacité d'autofinancement	4 824	(923)	(924)
Variation BFR	(2 745)	4 274	4 274
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>	<b>2 079</b>	<b>3 351</b>	<b>3 350</b>
Acquisition d'immobilisations	(681)	(2 357)	(2 356)
Variation des dettes sur immobilisations	(696)	1 300	1 300
Cession d'immobilisations incorp. et corp.	39 029	-	-
<b>Flux de trésorerie liés aux investissements</b>	<b>37 652</b>	<b>(1 057)</b>	<b>(1 057)</b>
Charges financières sur contrats de location	(2 751)	(3 006)	(3 006)
Aug. (remb.) nette des emprunts	(13 507)	(3 211)	4 750
Variation nette des autres créances et dettes	-	822	822
Intérêts financiers nets versés	(8 193)	1 170	(6 791)
<b>Flux de trésor. liés aux opérations de fin.</b>	<b>(24 452)</b>	<b>(4 225)</b>	<b>(4 225)</b>
<b>Variation de la trésorerie</b>	<b>15 279</b>	<b>(1 931)</b>	<b>(1 932)</b>
Incidence variation des taux de change	(1)	1	1
<b>Trésorerie à la clôture</b>	<b>16 491</b>	<b>1 214</b>	<b>1 214</b>

## LE RESULTAT COURANT OPERATIONNEL CONSOLIDE

Compte de résultat (en milliers d'euros)	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 Corrigé 12 mois	31/12/2020 Publié 12 mois
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>17 759</b>	<b>13 231</b>	<b>13 231</b>
<i>Honoraires</i>	(1 243)	(978)	(978)
<i>Achats nourritures et boissons</i>	(1 168)	(1 176)	(1 176)
<i>Entretien, maintenance et nettoyage des locaux</i>	(972)	(997)	(997)
<i>Energie</i>	(945)	(893)	(893)
<i>Achats matériels et fournitures</i>	(448)	(228)	(228)
<i>Location de linge</i>	(437)	(388)	(388)
<i>Coût de personnel extérieur</i>	(383)	(477)	(477)
<i>Locations mobilières</i>	(359)	(492)	(492)
<i>Charges locatives</i>	(328)	(438)	(438)
<i>Communication</i>	(138)	(188)	(188)
<i>Commissions</i>	(954)	(968)	(968)
<i>Frais bancaires</i>	(377)	(351)	(351)
<i>Autres charges opérationnelles</i>	(476)	(367)	(367)
Achats d'exploitation	(8 226)	(7 941)	(7 941)
Charges de personnel	(8 029)	(7 392)	(7 392)
Impôts et taxes	(1 127)	121	121
Dot. amort. et aux prov. nettes des reprises	(6 572)	(6 650)	(6 650)
Autres produits et charges	4 358	34	34
<b>Résultat courant opérationnel</b>	<b>(1 838)</b>	<b>(8 597)</b>	<b>(8 596)</b>

## ENDETTEMENT FINANCIER

Le coût de l'endettement financier net s'élève à la somme de (10 944) k€ en 2021 contre (9 796) k€ pour l'exercice 2020.

## 10.3 PRESENTATION DES COMPTES SOCIAUX CLOS AU 31 DECEMBRE 2021

Compte de résultat (En milliers d'Euros)	31/12/21	31/12/20	Variation (%)
Chiffre d'affaires	17 618	13 179	33,7%
Subventions	4 546	200	2 172,9%
Reprises sur amort. / provisions et transferts de charges	2 532	3 293	(23,1%)
Autres produits	23	9	162,9%
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>24 719</b>	<b>16 680</b>	<b>48,2%</b>
Autres achats et charges externes	15 684	15 509	1,1%
Impôts et taxes	944	811	16,3%
Charges de personnel	10 102	10 489	(3,7%)
Dotation aux amortissements et provisions	2 585	3 010	(14,1%)
Autres charges	254	218	16,6%
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>29 569</b>	<b>30 037</b>	<b>(1,6%)</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(4 850)</b>	<b>(13 356)</b>	<b>(63,7%)</b>
Résultat financier	(5 491)	(5 643)	(2,7%)
Résultat exceptionnel	19 456	4 403	341,8%
Ajustement impôt différé actif	(173)	-	n.a
Impôt sur les sociétés	(1 539)	-	n.a
<b>RESULTAT NET</b>	<b>7 403</b>	<b>(14 596)</b>	<b>(150,7%)</b>

<b>Bilan - Actif</b> (En milliers d'Euros)	<b>31/12/21</b>	<b>31/12/20</b>
Immobilisations incorporelles nettes	58 759	65 535
Immobilisations corporelles nettes	33 878	37 124
Immobilisations financières nettes	3 987	3 985
<b>Actif non courant</b>	<b>96 624</b>	<b>106 644</b>
Stocks	90	79
Créances clients nettes	1 240	804
Autres créances nettes	10 605	8 984
Trésorerie	16 246	1 189
<b>Actif circulant</b>	<b>28 180</b>	<b>11 056</b>
Comptes de régularisation	577	1 138
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>125 382</b>	<b>118 838</b>

<b>Bilan - Passif</b> (En milliers d'Euros)	<b>31/12/21</b>	<b>31/12/20</b>
Capital social	45 000	45 000
Primes d'émission	5 035	5 035
Réserves et report à nouveau	(51 325)	(36 729)
Résultat de l'exercice	7 403	(14 596)
Amortissements dérogatoires	4 152	4 015
<b>Capitaux propres</b>	<b>10 264</b>	<b>2 724</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>2 261</b>	<b>145</b>
Dettes financières	83 724	90 757
Dettes fournisseurs et d'immobilisations	15 723	15 212
Dettes fiscales et sociales	12 514	9 217
Autres dettes	896	784
<b>Dettes</b>	<b>112 857</b>	<b>115 969</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>125 382</b>	<b>118 838</b>

✓ **Chiffre d'affaires**

Au cours de l'exercice 2021, la société Les Hôtels de Paris a réalisé un chiffre d'affaires de 17 618 K€ contre 13 179 K€ en 2020. Comme l'exercice 2020, 2021 a été impacté par la crise de la Covid-19.

Les mesures de restriction de circulation empêchant la venue de touristes étrangers dans la capitale ainsi que la suppression et les restrictions d'accès aux salons professionnels et aux manifestations sportives et culturelles n'ont pas permis de retrouver une activité hôtelière normale depuis le premier confinement national de mars 2020.

Quatre hôtels sont restés fermés une partie de l'année 2021 :

- Les hôtels Pavillon Louvre Rivoli et Pavillon Opéra Grands Boulevards ont réouvert respectivement le 07 et le 10 septembre 2021 ;
- Les hôtels Villa Luxembourg et Villa Lutèce Port Royal ont rouvert respectivement le 23 et le 29 novembre 2021.

L'évolution du chiffre d'affaires sur l'année 2021 se décompose comme suit :

<b>Chiffre d'affaires</b> (En milliers d'Euros)	<b>31/12/21</b>	<b>31/12/20</b>	<b>Variation (%)</b>
Premier trimestre	1 335	6 239	(78,6%)
Deuxième trimestre	2 576	1 898	35,7%
Troisième trimestre	7 903	3 676	115,0%
Quatrième trimestre	5 805	1 365	325,2%
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>17 618</b>	<b>13 178</b>	<b>33,7%</b>

✓ **Résultat opérationnel**

<b>Résultat d'exploitation avant dot. aux amort. et prov.</b> <i>(En milliers d'Euros)</i>	<b>31/12/21</b>	<b>31/12/20</b>	<b>Variation (%)</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>17 618</b>	<b>13 179</b>	<b>33,7%</b>
Subventions	4 546	200	2 172,9%
Autres produits	23	9	162,9%
Autres achats et charges externes	(10 415)	(7 867)	32,4%
Loyers	(5 269)	(4 892)	7,7%
Crédits-bail immobiliers	(2 626)	(2 750)	(4,5%)
Impôts et taxes	(944)	(811)	16,3%
Charges de personnel	(10 102)	(10 489)	(3,7%)
Transfert de charges	2 396	3 179	(24,6%)
Autres charges	(254)	(218)	16,6%
<b>Résultat d'exploitation avant dot. aux amort. et prov.</b>	<b>(5 027)</b>	<b>(10 461)</b>	<b>(51,9%)</b>

Le résultat opérationnel avant dotations aux amortissements et aux provisions ressort négatif à hauteur de (5 027) K€ à fin décembre 2021. La Société a continué à être impactée par la crise de la Covid-19 sur l'exercice.

Quatre hôtels sont restés fermés une partie de l'année 2021 :

- Les hôtels Pavillon Louvre Rivoli et Pavillon Opéra Grands Boulevards ont rouvert respectivement le 07 et le 10 septembre 2021 ;
- Les hôtels Villa Luxembourg et Villa Lutèce Port Royal ont rouvert respectivement le 23 et le 29 novembre 2021.

✓ **Résultat financier**

Le résultat financier s'élève à (5 491) K€ à fin décembre 2021 contre (5 643) K€ sur l'exercice 2020. Celui-ci est composé des intérêts sur emprunts à hauteur de (5 254) K€.

✓ **Résultat exceptionnel**

Le résultat exceptionnel de l'exercice s'élève à 19 456 K€ au 31 décembre 2021.

Ce résultat se compose des éléments suivants relatifs aux quatre actifs cédés en décembre 2021 (Pavillon Villiers, Pavillon Opera Grands Boulevards, Villa Opéra Drouot et le siège) :

- 39 200 K€ relatifs au prix de cession ;
- (8 961) K€ relatifs aux levées d'option des crédits-bail du Pavillon Opéra Grands Boulevards, de la Villa Opéra Drouot et du siège ;
- (8 676) K€ correspondant à la valeur nette comptable des actifs cédés.

Ces cessions ont permis au Groupe de respecter ses engagements, notamment avec Colcity et de retrouver le volant de trésorerie nécessaire à son fonctionnement et à la poursuite du programme de rénovation de ses hôtels.

Les autres éléments du résultat exceptionnel concerne notamment :

- 934 K€ de produits exceptionnels principalement en lien avec des abandons de loyers consentis dans le cadre de la crise de la Covid-19 ;
- (2 370) K€ de dotations aux provisions pour risques et charges et dépréciations dont (1 687)K€ relatifs à une provision pour risque sur RSP. Il convient de préciser que l'ancien accord de RSP avait été dénoncé le 30 décembre 2020. Un nouvel accord, plus avantageux sur les années d'EBITDA positif et nul sur les années de crise et de déficit d'exploitation, devait être voté en 2021. Le PSE mis en place n'a pas permis la négociation de la nouvelle formule et donc aucune formule n'est actuellement en vigueur. Le seul produit exceptionnel étant lié à des cessions d'actifs réalisées pour assurer la continuité d'exploitation du Groupe et préserver son intérêt social, le Groupe et ses conseils considèrent qu'aucune RSP n'est due au titre de 2021, année de crise et de déficit historique lié à la pandémie. Néanmoins, une provision calculé sur l'ancienne formule du RSP a été comptabilisée en respect du principe prudentiel. Un nouvel accord sera signé sur l'année 2022.

✓ **Impôt sur les sociétés**

Le résultat fiscal de la Société après imputation des déficits reportables ressort à 5 715 K €. Il en ressort un impôt sur les sociétés de 1 514 K€ et une contribution sociale aux bénéfices de 25 K€.

✓ **Endettement financier et trésorerie**

La situation financière de la société, notamment sa situation d'endettement au regard du volume et de la complexité de ses affaires au sens de l'article L.225-100 du code de commerce fait ressortir les points suivants :

- Un taux d'endettement sur capitaux propres de 8,16 au 31/12/2021 ;
- Un taux d'endettement sur chiffre d'affaires de 4,75 au 31/12/2021.

L'endettement financier (83 724 K€) est essentiellement composé du crédit Colcity pour 82 862 K€ au 31 décembre 2021.

La trésorerie active composée des disponibilités et des valeurs mobilières de placement s'élèvent à 16 246 K€ au 31 décembre 2020 contre 1 189 K€ à fin décembre 2020.

✓ **Recherche et développement**

Eu égard à l'article L.232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice, susceptible d'être comptabilisée dans les conditions prévues par le plan comptable.

✓ **Dépenses non déductibles fiscalement**

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé n'ont pas intégré de dépense non déductible du résultat fiscal au titre des amortissements excédentaires non déductibles.

## 11. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 (7 403 K€) au report à nouveau.

En application de l'article 243 bis du CGI, nous vous indiquons qu'il n'a été versé aucun dividende au cours des 3 derniers exercices.

## 12. MOUVEMENTS SUR LE CAPITAL SOCIAL

Les capitaux propres sont ressortis inférieurs à la moitié du capital social pour la première fois à la clôture du 31 décembre 2019.

L'exercice clos au 31 décembre 2021, soit le deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, laisse apparaître des capitaux propres toujours inférieurs à la moitié du capital social.

Afin de régulariser la situation, conformément à l'article L.225-248 du code de commerce, la résolution suivante est proposée à l'Assemblée générale du 19 juillet 2022 :

« L'Assemblée Générale [...], après avoir constaté qu'à la suite de l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 le compte « Report à nouveau » s'élève à la somme négative de 49 079 204 euros ;

décide d'augmenter le capital social à 50.035.090 euros par imputation de la prime d'émission figurant dans les comptes de l'exercice clos, puis

décide de réduire le capital social d'un montant de 36.035.090 euros, pour le ramener de 50.035.090 euros à 14.000.000 euros par voie de diminution de la valeur nominale de chacune des 7.386.981 actions composant le capital social de 6,09€ à 1,90€, par imputation sur le capital social d'une partie des pertes inscrites au compte « Report à nouveau » à hauteur de la somme de 36.035.090 euros, le solde du compte « Report à nouveau » après imputation s'élevant à la somme négative de 9.944.114 euros, tenant compte de la réduction de la réserve légale pour la ramener à 10% du capital social s'élevant désormais 1.400.000 euros.

prend acte que le capital social est désormais fixé à un montant nominal de 14.000.000 euros, divisé en 7.386.981 actions dont le nominal est désormais de 1,90€ chacune, et que la présente réduction du nominal de l'action à 1,90€ est effective et immédiate. »

### 13. TENDANCES & PERSPECTIVES

Fort de ces actions menées depuis le début de la crise du Covid-19, la société a pu bénéficier d'une reprise plus rapide de son activité du fait, en sus, des paramètres suivants intégrés dans ses hypothèses de business plan :

- Réouverture de la quasi-totalité du parc hôtelier ;
- Réouverture adaptée et accélérée des restaurants et bars du Groupe, notamment sur ses terrasses, permettant une répartition du CA tendant davantage vers le F&B ;
- Une meilleure diversification des centres de profit (F&B, événements, séminaires) ;
- Une reprise par le PM.

La tendance d'hybridation de nos établissements, à la fois sur le room mix (chambres, suites, appartements,) et surtout sur les espaces (lieux de vie avec offres de restauration et de loisirs intégrées, des espaces de travail/salles de réunion, voire de commerce) se poursuit. Cette tendance nous a permis de diversifier nos offres en ciblant à la fois des clientèles loisirs (familles, groupes d'amis, couples...), des clientèles affaires dans le cadre de séminaires et également une nouvelle clientèle, celle de proximité qui nous permet de nous inscrire dans un environnement local et solidaire. Pour cela, nous développons des offres « spécifiques » ainsi que des packages incluant le F&B ou des soins bien être (Staycation, Fever, etc.).

Notre deuxième axe se porte sur un programme de rénovation ambitieux :

- Reprise du programme de rénovation sur le Normandy dès janvier 2022, permettant une relance et une accélération du CA sur cet établissement ;
- Montée en gamme des services proposés au Kube Gassin (restauration, spa, événements, suites, etc.) afin de poursuivre la nette progression du PM, du TrevPAR et du résultat brut d'exploitation de l'établissement ;
- Une révision complète de sa structure de charge fondée sur davantage de polyvalence et un nouveau parcours client, permettant une nouvelle expérience client et une plus grande satisfaction de la clientèle ;
- Des travaux de rénovation et de repositionnement de certains hôtels de la catégorie Héritage et Origine d'ici à 2023.

Sur le plan macro-économique :

- L'accélération des politiques de vaccination dans les principaux pays émetteurs (Etats-Unis, pays membres de l'UE, Chine, Japon, Corée du Sud, Canada, etc.) permettent le retour de la confiance et des déplacements inter-pays et dans les voyages de loisir ;
- L'assouplissement des règles sanitaires permettant le retour des marchés lointains émetteurs ;
- Des politiques de promotion du voyage en France et en Europe, permettant le développement du tourisme de proximité, du tourisme domestique, du tourisme vert ou encore d'un tourisme plus responsable et désintermédié ;
- La prise en compte du phénomène de « revenge travel » (ou voyages de revanche post-crise) observé dans tous les pays aux forts taux de vaccination de leur population.

### 14. ELEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES & PARTICIPATIONS

Les participations sont les sociétés dans lesquelles la société Les Hôtels de Paris détient directement ou indirectement une quote-part du capital social. Ces sociétés sont comprises dans le périmètre de consolidation de la société Les Hôtels de Paris.

	Paris Palace Marrakech SAS (PPM)	Murano Resort Marrakech (MRM)	Cyme	SCI Gassin Saint-Tropez	SIAM
Devise de comptabilité	Euros	Dirhams	Euros	Euros	Euros
Activité	Holding portant Life International & Co (murs de MRM)	Gestion du fonds de commerce Murano Resort Marrakech	Holding portant une partie de MRM et PPM	Détention / Gestion du logement de fonction Kube St Tropez. Logement vendu durant l'exercice 2021	Détention / Gestion de l'extension des bâtiments du Kube St Tropez
Quote-part capital détenue directement	10,00%	10,00%	100,00%	50,00%	50,00%
Capital social (en devise, en milliers)	37	300	19	7	9
Capitaux propres au 31/12/2021 (en devise, en milliers)	(11 633)	(122 687)	(1 267)	(178)	(2 146)
Prêts et avances consentis au 31/12/2021	9 148	659	1 271	201	3 040
Dépréciation des prêts et avances consentis	(9 148)	(659)	(1 271)	(201)	-
Chiffre d'affaires 2021 (en devise, en milliers)	-	563	-	30	900
Résultat net 2021 (en devise, en milliers)	(112)	(13 941)	(18)	121	248

Le tableau ci-dessous présente les flux de la société Les Hôtels de Paris avec ses parties liées :

Etablissements liés (En milliers d'Euros)	Lien des parties liées	Opé. au compte de résultat 2021			Positions sur le bilan au 31/12/2021				
		Loyers et autres	Dépré.	Intérêts	Clients	Fourn.	Dette financière	Comptes-courants	Dépré. comptes-courants
Capinvest	Dirigeant commun	-	-	-	-	-	302	-	-
SCI Gassin St Tropez	Filiale à détention < 100%	(30)	(201)	2	-	-	-	201	(201)
SIAM	Filiale à détention < 100%	(900)	-	43	18	173	-	3 040	-
Decorotel	Dirigeant commun	9	-	-	-	-	-	-	-
MD Immobilier	Actionnaire / Bailleur	(496)	-	-	9	515	-	-	-
SNC Hôtels Partners	Dirigeant commun	-	-	-	24	-	-	-	-
SCI Paris City	Dirigeant commun / Bailleur	(154)	-	-	10	71	-	-	-
SCI KM75	Dirigeant commun / Bailleur	(23)	-	-	10	14	-	-	-
SAS Kapital Hospitality	Dirigeant commun / Actionnaire	(1)	-	-	17	-	-	61	-
Mezcal Brothers	Dirigeant commun / Administrateur	(16)	-	-	-	4	-	-	-
MACHEFERT Patrick	Actionnaire / Bailleur	(103)	-	-	-	193	-	-	-
DERORY Christiane	Actionnaire / Bailleur	(28)	-	-	-	82	-	(6)	-
MACHEFERT Kevin	Actionnaire / Bailleur	(109)	-	-	-	17	-	-	-
<b>Total</b>		<b>(1 851)</b>	<b>(201)</b>	<b>46</b>	<b>89</b>	<b>1 070</b>	<b>302</b>	<b>3 296</b>	<b>(201)</b>

## 15. DELAIS DE PAIEMENT DES CLIENTS & FOURNISSEURS

Nous vous présentons le tableau sur les délais de paiement des fournisseurs prévu à l'article L.441-14 du Code de commerce.



Délais de paiement des fournisseurs 31 décembre 2021 (en k€)	Total TTC	Non echues	Total des echues	Echues de 1 à 30 Jrs	Echues de 31 à 60 Jrs	Echues de 61 à 90 Jrs	Echues plus de 91 Jrs
Fournisseurs d'exploitation	3 389 879	104 957	3 284 922	483 490	125 866	195 695	2 479 871
Fournisseurs de Loyers et Crédit bail	8 698 605	1 569 565	7 129 040	41 055	145 596	753 187	6 189 202
Effets à payer	103 448	103 448	-	-	-	-	-
<b>Factures reçues</b>	<b>12 191 932</b>	<b>1 777 970</b>	<b>10 413 962</b>	<b>524 545</b>	<b>271 462</b>	<b>948 881</b>	<b>8 669 073</b>
<b>% Factures reçues / total des Achats TTC</b>		<b>9,4%</b>	<b>55,3%</b>	<b>2,8%</b>	<b>1,4%</b>	<b>5,0%</b>	<b>46,0%</b>
Fournisseurs RJ Murano	219 521						
Factures non parvenues	1 783 622						
<b>Factures Exclues</b>	<b>2 003 143</b>						
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>14 195 075</b>						

Achats 31 décembre 2021 (en k€)	Equivalent TTC	Total HT
Achats de matières premières		1 168 853
Loyers		6 064 803
Redevances de crédits-bail		2 626 150
Autres achats et charges externes		5 835 166
Autres achats et charges externes		14 526 119
<b>Achats</b>	<b>18 833 967</b>	<b>15 694 972</b>

Délais de paiement des fournisseurs 31 décembre 2020 (en k€)	Total TTC	Non echues	Total des echues	Echues de 1 à 30 Jrs	Echues de 31 à 60 Jrs	Echues de 61 à 90 Jrs	Echues plus de 91 Jrs
Fournisseurs d'exploitation	3 598 705	191 586	3 407 119	125 017	373 349	220 433	2 688 320
Fournisseurs de Loyers et Crédit bail	7 794 820	1 927 098	5 867 722	122 286	192 175	361 457	5 191 804
Effets à payer	26 338	-	26 338	26 338	-	-	-
<b>Factures reçues</b>	<b>11 419 863</b>	<b>2 118 684</b>	<b>9 301 179</b>	<b>273 641</b>	<b>565 524</b>	<b>581 890</b>	<b>7 880 124</b>
<b>% Factures reçues / total des Achats TTC</b>			<b>48,7%</b>	<b>1,4%</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,0%</b>	<b>41,3%</b>
Fournisseurs RJ Murano	226 597						
Factures non parvenues	1 330 247						
<b>Factures Exclues</b>	<b>1 556 844</b>						
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>12 976 707</b>						

Achats 31 décembre 2020 (en k€)	Equivalent TTC	Total HT
Achats de matières premières		1 128 804
Loyers		5 718 884
Redevances de crédits-bail		2 749 782
Autres achats et charges externes		6 320 241
Autres achats et charges externes		14 788 907
<b>Achats</b>	<b>19 101 253</b>	<b>15 917 711</b>

Le système d'information de la société n'est pas en mesure de produire les éléments prévus à l'article D441-4 du Code de commerce relatifs au nombre de facture reçues ou émises en rapport avec les montants présentés.

Nous vous présentons le tableau sur les délais de paiement des Clients prévu à l'article L.441-6-1 du Code de commerce.

La majorité des clients étant des particuliers, les prestations sont payables en avance à la commande ou comptant en fin de séjour, lors de la facturation. Seuls les clients professionnels ou via des apporteurs d'affaires font l'objet d'une facturation en fin de séjour avec des délais contractuels de règlement à 30 jours date de facture.

## 16. DIVIDENDES

La société n'a pas distribué de dividendes au cours des 3 derniers exercices.

## 17. CONVENTIONS REGLEMENTEES

Au cours de l'exercice, une convention relevant des dispositions relatives aux conventions réglementées a été modifiée.

### Convention modifiée au cours de l'exercice écoulé

Avenant au bail commercial avec la SAS SIAM :

A compter du 1er janvier 2021, le loyer annuel est ramené à huit cent quarante mille euros (840 000 €) hors charges, auquel s'ajoute la TVA au taux légal en vigueur, payable mensuellement et d'avance au Bailleur.

Ce loyer sera révisé chaque année, le 1er janvier, en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE. Pour le calcul de la variation il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération est l'indice du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 soit 115,70 et l'indice de révision est le dernier indice publié à la date de révision.

Au 31 décembre 2021, les montants comptabilisés s'élevaient à 840 000 € au titre des loyers et 60 000 € à titre de provision pour charges.

**Cette convention présentée au Conseil d'administration du 30 mai 2022 n'a pu être autorisée, les administrateurs étant tous concernés.**

Nous vous présentons ci-après, les conventions et engagements conclus au cours d'exercices antérieurs qui ont continué de produire des effets au cours de l'exercice 2021.

**Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs  
et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice 2021**

***Convention d'indemnisation de cessation du mandat de Président de Monsieur Patrick Machefert***

Pour mémoire, une convention d'indemnisation du Président de la Société a été signée au cours de l'exercice 2000, prévoyant le paiement d'une indemnité équivalent à 24 mois de rémunération brute en cas de cessation anticipée des fonctions du Président de la société, sauf s'il est mis un terme au mandat de Président pour faute lourde.

Monsieur Patrick Machefert est directement intéressé à la présente convention dont il est le bénéficiaire exclusif.

***Convention de trésorerie conclue avec la société SIAM***

Une convention de trésorerie a été conclue avec la société SIAM dont la société détient 50 % du capital social et dont les dirigeants contrôlent – directement et indirectement – 46,40 % du capital social.

Mr Patrick Machefert, Président de la société, est également président la S.A.S. SIAM.

Cette convention qui permet de réaliser des transferts financiers entre les sociétés signataires, en fonction de leurs besoins et capacités de financement respectifs pour un montant maximum de 4 500 000 €, donne lieu à intérêt au taux au plus égal au taux fiscalement déductible de l'année de référence.

Au 31 décembre 2021, les avances font apparaître un solde de 3 039 867 € et ont donné lieu à facturation de 38 358€ d'intérêts au cours de l'exercice.

***Convention de trésorerie conclue avec la société CYME***

Une convention de trésorerie a été conclue avec la société CYME dont la société détient la totalité du capital social.

Cette convention qui permet de réaliser des transferts financiers entre les sociétés signataires, en fonction de leurs besoins et capacités de financement respectifs d'un montant maximum de 3 000 000 €, donne lieu à intérêt au taux au plus égal au taux fiscalement déductible de l'année de référence.

Au 31 décembre 2021, les avances font apparaître un solde de 1 271 278 €, et qui ont donné lieu à facturation de 14 700 € d'intérêts au cours de l'exercice.

***Convention de trésorerie conclue avec la SCI Gassin Saint Tropez***

Une convention de trésorerie a été conclue avec la SCI Gassin Saint Tropez dont les dirigeants contrôlent – directement et indirectement – 70% du capital social.

Cette convention qui permet de réaliser des transferts financiers entre les sociétés signataires, en fonction de leurs besoins et capacités de financement respectifs à hauteur de 650 000 € donne lieu à intérêt au taux au plus égal au taux fiscalement déductible de l'année de référence.

Au 31 décembre 2021, les avances font apparaître un solde de 201 215 €, et qui ont donné lieu à facturation de 2 271 € d'intérêts au cours de l'exercice.

**Convention de trésorerie conclue avec la SAS Paris Palace Marrakech**

Une convention de trésorerie a été conclue avec la SAS Paris Palace Marrakech dont le capital social est détenu à 10 % par la société Les Hôtels de Paris.

Mr Patrick Machefert, Président de la société, est également président de la SAS Paris Palace Marrakech.

Cette convention qui permet de réaliser des transferts financiers entre les sociétés signataires, en fonction de leurs besoins et capacités de financement respectifs à hauteur maximale de 9 500 000 €, donne lieu à rémunération au taux au plus égal au taux fiscalement déductible de l'année de référence.

Au 31 décembre 2021, la société a consenti des avances à la SAS Paris Palace Marrakech à hauteur de 9 147 557 € qui ont donné lieu à une facturation de 106 033 € d'intérêts au cours de l'exercice.

Les Commissaires aux Comptes ont été dûment avisés de l'ensemble des conventions réglementées. Ils ont ensuite retracé les principales caractéristiques desdites conventions et engagements dans leur rapport spécial (cf. rapport spécial des commissaires aux comptes en annexes), conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

**18. REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL PAR TYPE D'ACTIONNAIRES**

Les principaux actionnaires inscrits au nominatif et au porteur au 29 avril 2022 sont les suivants :

Actionnariat	En action	% d'action	En voix	% des voix
Patrick Machefert	1 695 970	23,0%	3 391 940	24,2%
<i>Contrôle direct de M. Patrick Machefert</i>	<i>1 695 970</i>	<i>23,0%</i>	<i>3 391 940</i>	<i>24,2%</i>
Capinvest Services	3 134 412	42,4%	6 268 824	44,7%
Kapital Hospitality (ex Aglaé)	173 655	2,4%	347 310	2,5%
MD Immobilier	391 465	5,3%	782 930	5,6%
Hotels Partners Paris	8 216	0,1%	16 432	0,1%
<i>Contrôle indirect de M. Patrick Machefert</i>	<i>3 707 748</i>	<i>50,2%</i>	<i>7 415 496</i>	<i>52,9%</i>
<b>Contrôle direct et indirect de M. P. Machefert</b>	<b>5 403 718</b>	<b>73,2%</b>	<b>10 807 436</b>	<b>77,1%</b>
Christiane Derory	267 849	3,6%	452 561	3,2%
Autres actionnaires au nominatif	1 040 599	14,1%	2 081 101	14,8%
Actionnaires au porteur	674 815	9,1%	674 815	4,8%
<b>Autres actionnaires</b>	<b>1 983 263</b>	<b>26,8%</b>	<b>3 208 477</b>	<b>22,9%</b>
<b>Total</b>	<b>7 386 981</b>	<b>100%</b>	<b>14 015 913</b>	<b>100%</b>
<i>dont actionnaires au nominatif</i>	<i>6 712 166</i>	<i>91%</i>	<i>13 341 098</i>	<i>95%</i>
<i>dont actionnaires au porteur</i>	<i>674 815</i>	<i>9%</i>	<i>674 815</i>	<i>5%</i>

Au total, au 29 avril 2022, Monsieur Patrick Machefert contrôle directement ou indirectement 5 403 718 actions (73,2%) représentant 10 807 436 droits de vote (77,1%).

La cession des actions et autres valeurs mobilières est libre et s'opère dans les conditions légales et réglementaires.

**19. COVENANTS BANCAIRES**

Dans le cadre de son contrat avec Colcity, la société s'est engagée à respecter les ratios financiers suivants jusqu'à l'échéance de emprunt le 23 décembre 2021.

L'avenant du 1<sup>er</sup> février 2021 conclu avec Colcity a suspendu l'application de ces covenants jusqu'au nouveau terme du crédit au 31 décembre 2022.

**Ratio ISC**

La société s'était engagée à respecter un ratio ISC à un niveau supérieur à 150%.

Le ratio ISC correspond au pourcentage de :

- NOI : revenu disponible au titre de la période de référence considérée

Qui divise

- IS, la somme :
  - Du montant des intérêts devenus exigibles (capitalisés ou non) au titre du crédit, au cours de la période de référence concerné ; et
  - Du montant de la commission d'engagement devenue exigible (capitalisable ou non) , au cours de la période référence concernée.

### **Ratio LTV**

La société s'était engagée à respecter à tout moment un ratio LTV à un niveau inférieur ou égal à 50%.

Le ratio LTV désigne, à une date donnée, la fraction de L / V (exprimé en pourcentage) avec :

- L qui désigne la somme de l'encours du crédit, majoré disponible au titre de la Tranche, à la date considérée ;
- V qui désigne la valeur marché (des murs et des fonds de commerce) de ceux des hôtels inclus, objets de suretés tels que déterminés aux termes du plus récent rapport d'expertise.

## **20. RESPECT DES LOIS ET REGLEMENTS**

L'emprunteur s'engage à respecter l'ensemble des lois ou règlements qui lui sont applicables, et à faire en sorte en cas de non-respect d'une loi ou d'un règlement qu'il y soit remédié dès que possible ou que ladite loi ou dudit règlement ait été constaté devant les tribunaux compétents.

## **21. RSE**

La Société a volontairement intégré les préoccupations sociales et environnementales à ses activités commerciales au cours de cet exercice, menant ainsi une politique de responsabilité sociétale entreprise (ci-après « RSE »).

Cette politique RSE s'est traduite sur plusieurs volets.

### **Plan d'action social et solidaire**

La Société a tout d'abord poursuivi au cours de cet exercice un plan d'action social et solidaire engagé et concret en développant des partenariats stratégiques avec des associations d'utilité publique. Un premier partenariat a été créé avec Valérie Péresse, Présidente Région Ile-de-France, et a abouti à l'ouverture de la « Maison Solidaire » pour accueillir des femmes victimes de violence. Deux centres d'accueil pour les familles dans le besoin ont été ouverts en partenariat avec l'association Aurore (Paris XII et Paris XVII).

Dans le cadre de la crise sanitaire, la Société a par ailleurs procédé à la mise en place d'un écosystème de la solidarité au Kube Paris pour héberger et accueillir le personnel soignant de l'AP-HP (Lariboisière et Bichat). Elle a également accueilli et suivi plus de 400 ressortissants étrangers bloqués en France pendant les périodes de confinement.

### **Environnement**

Sur le plan environnemental, la Société contribue à la préservation et au respect de la nature dès la conception de ses hôtels, notamment de par l'économie d'eau réalisée à Paris et St Tropez (puit canadien climatique), mais aussi par la mise en place de circuits climatiques éco-conçus. La Société est par ailleurs en train de déployer un plan de rénovations et des programmes de CAPEX éco-responsables.

La Société œuvre pour la préservation de l'avenir en ville et du local se mobilisant notamment pour la protection des abeilles. Des ruches ont été installées sur les toits de hôtels, participant ainsi à la pollinisation de l'hypercentre parisien. La Société fabrique le miel « Machefert Group ».

La Société poursuit par ailleurs une politique de réduction nette de l'empreinte carbone et des actions polluantes. La gestion des déchets est encadrée. La Société mène des partenariats actifs avec des start-ups de gestion des déchets de manière à mettre en œuvre une politique de recyclage et de réduction des *aménités* à usage unique.

La Société mène également une politique d'achats responsables et raisonnés, développant une stratégie Food and Beverage éco-orientée et biologique. Des nouveaux buffets petit déjeuner sont orientés avec moins de gâchis. La Société sélectionne avec attention ses produits issus d'agriculture biologique et « maison » dans l'élaboration des menus de ses restaurants et bars. Elle conduit une politique de sourcing locavore favorisant des produits alimentaires locaux ou nationaux

Le centre de services partagés réunissant les cadres du Groupe poursuit une politique de dématérialisation.

**Mixité**

Le Groupe est attentif à la mixité de ses effectifs. Ainsi, l'effectif moyen du Groupe se compose de 44% de femmes. Le centre de services partagés (siège) compte à fin décembre 2021 16 membres, dont 9 femmes (soit 56%).

**22. RESULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES**

	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18	31/12/17
<b>Ratios Fin d'exercice</b>					
Capital social (€)	45 000 000	45 000 000	45 000 000	45 000 000	45 000 000
Nb d'actions ordinaires existantes	7 386 981	7 386 981	7 386 981	7 386 981	7 386 981
Effectifs Moyens	247	284	330	337	338
<b>Résultat de l'exercice (en k€)</b>					
Chiffres d'Affaires	17 618	13 179	40 604	40 708	33 277
Salaires & Traitements	(8 191)	(8 835)	(11 740)	(11 834)	(11 109)
Charges sociales - Cotisations	(1 912)	(1 653)	(3 017)	(4 120)	(3 690)
Résultat d'Exploitation	(4 850)	(13 356)	(2 544)	(1 760)	(6 796)
Résultat av. impôts, amort. et prov.	14 057	(14 267)	(4 777)	(7 900)	(13 177)
Ajustement impôt différé actif	173	-	-	-	-
Impôts et contribution sociales sur les bénéfices	1 539	-	(1 656)	-	-
Bénéfice ou Perte	7 403	(14 596)	(9 951)	(6 350)	(17 399)

**23. MODIFICATION DE L'ORGANISATION ECONOMIQUE ET JURIDIQUE DE L'ENTREPRISE**

Par décision du Conseil d'Administration du 18 décembre 2021, Monsieur Kevin MACHEFERT a été nommé directeur général à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

**24. REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX****24.1 PRINCIPES ET REGLES ARRETES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR DETERMINER LES REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX**

L'article 17 des statuts de la Société précise : « Le Conseil d'administration nomme, parmi ses membres personnes physiques, un Président et détermine sa rémunération. »

L'article 20 des statuts de la Société précise : « Le Directeur Général est nommé par le Conseil d'Administration qui (...) détermine sa rémunération ».

Les statuts de la Société précisent dans l'article 21 :

« 1. L'Assemblée Générale Ordinaire peut allouer aux administrateurs des jetons de présence dont le montant reste maintenu jusqu'à décision contraire de l'Assemblée Générale. »

Le Conseil d'administration répartit cette rémunération entre ses membres comme il l'entend.

2. La rémunération du Président du Conseil d'administration et celle des directeurs généraux sont fixées par le Conseil d'administration.

3. Il peut être alloué, par le Conseil d'administration, des rémunérations exceptionnelles pour les missions ou mandats confiés à des administrateurs. Ces rémunérations sont portées en charge d'exploitation et soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Aucune autre rémunération, permanente ou non, que celles ici prévues, ne peut être allouée aux administrateurs, sauf s'ils sont liés à la société par un contrat de travail dans les conditions autorisées par la Loi. »

Les dirigeants ne bénéficient pas de rémunération différée, ni d'engagements de retraite particuliers.

Le Président bénéficie cependant d'une indemnité de départ équivalent à 24 mois de salaire en cas de départ de la société, à l'exclusion d'un départ initié pour faute grave.

#### 24.2 REMUNERATIONS PERÇUES AU TITRE DE L'EXERCICE 2021

Le montant global des rémunérations versées aux mandataires sociaux, incluant salaires, avantages en nature et jetons de présence, s'établi ainsi qu'il suit :

<b>Rémunérations versées aux mandataires sociaux</b> <i>(En milliers d'Euros)</i>	<b>31/12/21</b>
M. Patrick Machefert - Président	297
Mme Christiane Derory - Directeur Général	298
<b>Rémunérations nettes versées aux dirigeants<sup>(1)</sup></b>	<b>595</b>
M. Patrick Machefert - Président	18
Mme Christiane Derory - Directeur Général	9
M. Kevin Machefert - Administrateur	8
<b>Jetons de présence attribués aux mandataires</b>	<b>35</b>
Avantages à court terme	-
Avantages postérieurs à l'emploi	cf. commentaire
Autres avantages à long terme	-
Indemnités de fin de contrat de travail	-
Paievements fondés sur des actions	-
<b>Autres rémunérations</b>	<b>-</b>

<sup>(1)</sup> : la rémunération indiquée correspond à la rémunération nette imposable

Le Président bénéficie d'une indemnité de départ équivalent à 24 mois de salaire en cas de départ de la société, à l'exclusion d'un départ initié pour faute grave.

### III. COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

Les comptes annuels, y compris les données chiffrées de l'annexe, sont présentés en milliers d'euros, sans décimale. Les arrondis au millier d'euros le plus proche peuvent de ce fait conduire à des écarts non matériels au niveau des totaux et des sous-totaux figurant dans les différents états et tableaux.

#### 1. BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

##### 1.1. BILAN – ACTIF

Bilan - Actif (En Milliers d'Euros)	31/12/21			31/12/20
	Brut	Am & Prov.	Net	Net
Franchise et marque	73	(0)	73	73
Concession, brevets et droits similaire	462	372	90	90
Droit au bail	102	-	102	102
Fonds commercial (y.c droit au bail)	59 084	590	58 494	65 270
Autres immobilisations incorporelles	3	3	-	-
<b>Total immobilisation incorporelles</b>	<b>59 725</b>	<b>965</b>	<b>58 759</b>	<b>65 535</b>
Terrains	1 720	-	1 720	1 866
Constructions	40 029	16 256	23 773	26 224
Installations techniques, matériels, etc.	5 005	4 770	235	290
Autres immobilisations corporelles	15 682	9 423	6 259	6 941
Immobilisations en cours	1 891	-	1 891	1 803
<b>Total immobilisation corporelles</b>	<b>64 327</b>	<b>30 449</b>	<b>33 878</b>	<b>37 124</b>
Autres participations	2 398	21	2 376	2 376
Autres titres immobilisés	7	7	0	0
Autres immobilisations financières	1 610	-	1 610	1 608
<b>Total immobilisation financières</b>	<b>4 016</b>	<b>28</b>	<b>3 987</b>	<b>3 985</b>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>128 067</b>	<b>31 443</b>	<b>96 624</b>	<b>106 644</b>
Matières premières, approvisionnements	90	-	90	79
Avances et acomptes versés	-	-	-	3
Clients et comptes rattachés	3 000	1 760	1 240	804
Autres créances	24 948	14 343	10 605	8 980
Valeurs mobilières de placement	13	-	13	206
Disponibilités	16 233	-	16 233	983
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>44 284</b>	<b>16 103</b>	<b>28 180</b>	<b>11 056</b>
Charges constatées d'avance	0	-	0	18
Charges à répartir sur plusieurs exercices	577	-	577	1 120
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>172 928</b>	<b>47 546</b>	<b>125 382</b>	<b>118 838</b>

## 1.2. BILAN – PASSIF

<b>Bilan - Passif</b> <i>(En Milliers d'Euros)</i>	<b>31/12/21</b>	<b>31/12/20</b>
Capital social ou individuel (dont versé 45 000k€)	45 000	45 000
Primes d'émission	5 035	5 035
Réserve légale	4 500	4 500
Autres réserves	656	656
Report à nouveau	(56 482)	(41 886)
Résultat de l'exercice	7 403	(14 596)
Amortissements dérogatoires	4 152	4 015
<b>Capitaux propres</b>	<b>10 264</b>	<b>2 724</b>
Provisions pour risques	396	145
Provisions pour charges	1 865	-
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>2 261</b>	<b>145</b>
Emprunt obligataire	302	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	30	8
Emprunts et dettes financière Colcity	82 862	90 231
Autres dettes financières	529	518
<b>Dettes financières</b>	<b>83 724</b>	<b>90 757</b>
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	752	675
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 195	12 985
Dettes fiscales et sociales	12 514	9 217
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 528	2 227
Autres dettes	145	108
<b>Autres dettes</b>	<b>29 133</b>	<b>25 212</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>125 382</b>	<b>118 838</b>



## 1.3. COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

Compte de résultat (En Milliers d'Euros)	31/12/21			31/12/20
	France	Export	Total	
Ventes de marchandises	5	-	5	5
Production vendue / Services	17 614	-	17 614	13 174
<b>Chiffre d'affaires nets</b>	<b>17 618</b>	<b>-</b>	<b>17 618</b>	<b>13 179</b>
Subvention d'exploitation			4 546	200
Reprises sur amortissements et provisions			2 532	3 293
Autres produits			23	9
<b>Total des produits d'exploitation</b>			<b>24 719</b>	<b>16 680</b>
Achats de marchandises			1 169	1 129
Variation de stock (marchandises)			(11)	38
Autres achats et charges externes			14 526	14 342
Impôts, taxes, versements assimilés			944	811
Salaires et traitements			8 191	8 835
Charges sociales			1 912	1 653
Sur immobilisations / dotations aux amortissements			2 490	2 477
Sur immobilisations / dotations aux provisions			-	365
Sur actif circulant : dotations aux provisions			95	124
Pour risques et charges : dotations aux provisions			-	44
Autres charges			254	218
<b>Total des charges d'exploitation</b>			<b>29 569</b>	<b>30 037</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>(4 850)</b>	<b>(13 356)</b>
Autres intérêts et produits assimilés			177	185
Différences positives de change			0	-
<b>Total des produits financiers</b>			<b>177</b>	<b>185</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions			414	207
Intérêts et charges assimilées			5 254	5 622
Différence négative de change			0	-
<b>Total des charges financières</b>			<b>5 668</b>	<b>5 828</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>			<b>(5 491)</b>	<b>(5 643)</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>			<b>(10 341)</b>	<b>(18 999)</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			761	890
Produits exceptionnels sur opérations en capital			39 240	1 068
Reprises sur provisions et transfert de charges			290	2 924
<b>Total des produits exceptionnels</b>			<b>40 290</b>	<b>4 882</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			9 711	183
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			8 754	97
Dotations exceptionnelles aux amort. et provisions			2 370	198
<b>Total des charges exceptionnelles</b>			<b>20 835</b>	<b>478</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>			<b>19 456</b>	<b>4 403</b>
Ajustement impôt différé actif			173	-
Impôts sur les sociétés			1 539	-
<b>BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)</b>			<b>7 403</b>	<b>(14 596)</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>			<b>65 187</b>	<b>21 747</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>			<b>(57 784)</b>	<b>(36 343)</b>

## 2. LES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

## 2.1. PREAMBULE

L'exercice a une durée de douze mois, couvrant la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021. L'exercice précédent, clos le 31 décembre 2020 avait également une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice de la société Les Hôtels de Paris est de 125 382 007 €.

Du fait de la cession des actifs intervenue en 2021, le résultat net comptable constate un bénéfice de 7 402 541 €.

Ce résultat ne pouvant reconstituer la totalité des capitaux propres, une résolution est proposée aux actionnaires afin d'en réduire le montant à 14 000 000€.

## 2.2. IMPACT DE LA CRISE COVID-19 SUR L'ACTIVITE

Les effets de la crise sanitaire continuent d'impacter fortement, depuis le début de l'exercice 2021, toutes les verticales qui composent l'industrie du tourisme, en particulier l'hôtellerie. A ces conséquences s'ajoute un phénomène d'impact plus prononcé sur l'activité hôtelière parisienne qui, au contraire de l'hôtellerie de région, ne représente pas une destination de loisirs ou de villégiature (littoral, montagne, campagne, etc.)

Le troisième confinement instauré du samedi 3 avril 2021 au 3 mai 2021 sur toute la métropole française a mis fin à tout espoir de reprise de l'activité touristique parisienne sur le premier semestre 2021.

Ces constats ayant été réalisés depuis le début de l'exercice 2021, la Société a bénéficié en janvier, février mars et avril 2021 d'aides au titre des pertes du chiffre d'affaires auprès du Fonds de Solidarité. En parallèle, la Société a finalisé au cours du mois d'octobre le dépôt de dossier auprès du fonds de solidarité au titre de l'aide sur les coûts fixes couvrant les 6 premiers mois de l'année. Cette aide n'a pas été obtenue au cours de l'exercice 2021, elle a été versée en mars 2022.

Par ailleurs, la Société a continué d'avoir recours au dispositif d'activité partielle pour la majeure partie de ses collaborateurs depuis le début de l'exercice 2021

Dans le contexte de la crise de la Covid-19, la Société a ainsi bénéficié des aides suivantes :

- 2 186 K€ d'indemnités d'activité partielle comptabilisées sur l'exercice 2021 et perçues par la société sur l'exercice 2021 ;
- 1 800 K€ de fonds de solidarité perçu sur l'exercice 2021, dont 1 600K€ comptabilisés en 2021 ;
- 2 946 K€ d'aide coûts fixes demandée et comptabilisée sur l'exercice 2021 et encaissée en mars 2022.

Les établissements ouverts (hors bars et restaurants) au cours du premier semestre 2021 étaient les suivants :

- 1K ;
- Kube Paris ;
- Villa Royale ;
- Villa Montparnasse ;
- Normandy Hotel ;
- Villa Panthéon ;
- Villa Alessandra ;
- Villa Drouot ;
- Kube Saint Tropez : cet établissement a réouvert bien plus tard que les années précédentes hors crise sanitaire.

Enfin, trois établissements (Pavillon Nation, Courcelles et Pavillon Villiers qui a été cédé en décembre 2021) ont poursuivi leur collaboration avec l'association Aurore, représentant un chiffre d'affaires de 2,3M€ sur 2021.

La Société a également procédé à la réouverture des établissements suivants : Pavillon Bourse, Villa Luxembourg, Pavillon Louvre Rivoli courant septembre 2021 et de l'établissement la Villa Montsouris le 12 octobre 2021. La Société a également réouvert la Villa Beaumarchais et la Villa Lutèce Port Royal.

Par ailleurs des mesures ont été prises au cours de l'exercice 2021 et dans le contexte de la crise sanitaire :

- Fermeture des restaurants et bars des établissements ;
- Sécurisation des hôtels fermés ;
- Ouverture retardée du Kube St Tropez fermé pendant la période hivernale ;
- Fermeture du Murano Resort Marrakech ;
- Mise en place des mesures sanitaires dans nos hôtels ouverts ;
- Interruption des travaux de réhabilitation du Normandy Hotel ;
- Mise au chômage partiel d'une partie substantielle de nos salariés rattachés aux hôtels fermés et d'une partie des équipes du siège.

Dès la fin du troisième confinement,

- Gestion des réouvertures progressives du parc hôtelier du Groupe selon les carnets de réservation ;

- Ouverture saisonnière tardive du Kube St Tropez ;
- Mise en place des mesures sanitaires dans nos restaurants et bars à leur réouverture ;
- Poursuite du recours au chômage partiel de 90 % de nos salariés inactifs.

La Société a assisté à un redémarrage progressif de l'activité notamment à compter du second semestre 2021, freiné toutefois par le variant OMICRON.

### **Gestion de la liquidité et continuité d'exploitation**

Dans ce contexte inédit, le Groupe a poursuivi la mise en œuvre des mesures d'adaptation initiées au cours de l'exercice 2020 afin d'ajuster ses coûts variables à la forte baisse d'activité et de préserver sa trésorerie, comprenant notamment le recours au chômage partiel, la réduction de l'ensemble des dépenses d'exploitation et d'investissement.

Le Groupe a bénéficié d'aides gouvernementales relatives aux mesures de chômage partiel et de maintien de l'emploi.

Les principales conséquences de la crise sanitaire (depuis 2020) pour la société se présentent comme suit :

- Fermeture commerciale de nos établissements et réouverture progressive au cours de l'exercice 2021 (cf. ci-dessus) ;
- Contractualisation en 2020 d'un accord avec une association d'utilité publique rattachée à l'Etat qui a conduit la société à mettre à disposition pour une durée de dix-huit mois trois établissements au profit de femmes victimes de violence, de familles sans domicile et de personnes souffrant du Covid ;
- Suspension du chantier de gros œuvre sur le Normandy Hotel ;
- Mise au chômage partiel allant jusqu'à 90% des salariés sur les mois les plus impactés ;
- Mise en œuvre des aides issues des mesures du gouvernement :
  - o Suspension des règlements de cotisations URSSAF ;
  - o Suspension des règlements des impôts directs (CVAE, CFE, taxe de séjour) ;
  - o Demande de remboursement accéléré sur les créances fiscales de CICE ;
  - o Demande de report sur six mois des plans d'amortissement des crédit-baux ;
  - o Obtention du fonds de solidarité au titre des pertes de chiffre d'affaires du mois de décembre 2020.
- Recherche de crédit court terme : démarches en cours de demande de crédit auprès de la banque principale de la société et de la BPI ;
- Négociations des loyers vis-à-vis des différents bailleurs et co-propriétaires.

### **2.3. NEGOCIATIONS DES MODALITES DU CREDIT COLCITY**

La société Les Hôtels de Paris a souscrit en deux levées de crédit (en 2017 et en 2018) une dette financière auprès de Colcity, assortie de covenants bancaires. Les conditions des covenants bancaires sont décrites dans le paragraphe 9.4 « Covenants bancaires » de la partie III (« Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 »).

La convention de crédit Colcity initiale prévoyait les modalités suivantes :

- Montant principal total de 76 M€ (54 M€ en 2017 et 22 M€ en 2018) ;
- Echéance de remboursement du principal In fine au 23 décembre 2021 avec les intérêts capitalisés ;
- Echéance de remboursement d'une tranche de 10 M€ à échéance au 23 décembre 2018 ;
- Remboursement obligatoire à hauteur de 80% de tout produit de cession d'actif, plafonné à 10 M€ ;
- Intérêts à 10 % qui se décomposaient en 6% d'intérêts payables trimestriellement et en 4% d'intérêts à capitaliser.

Les sûretés associées à ce crédit sont détaillées dans les engagements hors bilan (paragraphe 7 « Les engagements hors bilan » de la partie « Comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2021 »).

La société a poursuivi ses négociations avec son principal débiteur Colcity après la signature de la convention de crédits. Les aboutissements de ces négociations sont présentés ci-dessous.

#### **1. Obtention de six lettres d'autorisation**

Les négociations ont abouti à une première lettre d'autorisation le 5 décembre 2018 dans laquelle il a été acté (i) le non-paiement de l'échéance d'un montant maximum de 10m€ due le 23 décembre 2018, et (ii) le report de celle-ci.

Une deuxième lettre d'autorisation en date du 4 février 2019 a autorisé le report de six mois du premier remboursement partiel d'un montant maximum de 10m€ initialement dû le 23 décembre 2018. Celui-ci a été reporté au 23 juin 2019.

Une troisième lettre d'autorisation datée du 17 mai 2019 a autorisé un nouveau report de six mois du remboursement initial d'un montant maximum de 10m€. Celui-ci a été reporté au 23 décembre 2019.

Une quatrième lettre d'autorisation datée du 10 décembre 2019 a autorisé sous conditions (i) un nouveau report de six mois du remboursement initial d'un montant maximum de 10m€, et (ii) la suspension du calcul du Ratio ISC pour la période comprise entre le 23 décembre 2019 (inclus) et le 30 juin 2020 (exclu). Les conditions à respecter étaient notamment :

- Le paiement d'une commission d'autorisation de 150 000€ avant le 31 mars 2020 ;
- La remise par l'Emprunteur à l'Agent, au plus tard à la date du 31 mars 2020 des documents suivants :
  - o La copie de l'offre définitive signée émise par une banque de premier rang, un fonds d'investissement ou toute autre entité, ayant pour objet la mise à disposition au bénéfice de la société d'un financement à long terme d'un montant minimum en principal de 10M€ et/ou une prise de participation au sein du capital de la société dans des conditions normales de marché ; et/ou
  - o Dans l'hypothèse où la remise de l'offre susvisée ne pourrait pas être satisfaite, les copies certifiées conformes par un représentant dûment habilité de la société, des mandats de vente conclus par Les Hôtels de Paris pour la cession de un ou plusieurs Immeubles, et/ou le cas échéant, de fonds de commerce détenus par la société (ces mandats de vente devant concerner la cession d'un ou plusieurs Immeubles et/ou fonds de commerce pour un montant global cumulé supérieur à 10M€) ;
- La remise par la Société à Colcity, au plus tard à la date du 30 juin 2020, d'un certificat de calcul du Ratio ISC démontrant le respect par l'Emprunteur d'un Ratio ISC d'un niveau supérieur ou égal à 130%.

Une cinquième lettre d'autorisation datée du 30 mars 2020 a autorisé les principaux éléments suivants :

- Le report de six mois de la date ultime de remboursement, reportant ainsi cette date au 31 décembre 2020 ;
- Le report au plus tard au 31 décembre 2020, de l'échéance de 10M€ (précédemment reportée au 31 mars 2020 par la quatrième lettre d'autorisation) ;
- Le report de la date ultime de paiement de la Commission d'Autorisation à la date du 30 septembre 2020 (au lieu du 31 mars 2020) ;
- Le report de la date ultime de remise par l'Emprunteur à l'Agent des Mandats de Vente au 31 juillet 2020 (au lieu du 31 mars 2020).

Une sixième lettre d'autorisation datée du 1<sup>er</sup> février 2021 est venue autoriser les principaux éléments suivants :

- La renonciation au paiement de la Commission d'Autorisation (dont le paiement aurait dû intervenir avant le 30 septembre 2020) ;
- Le report d'un an de la date d'échéance finale, reportant par conséquent ladite date et l'échéance du crédit au 31 décembre 2022 ;
- La suspension et la renonciation au paiement des intérêts de base à compter du 15 juillet 2020 jusqu'à la date d'échéance finale ;
- La suspension de la capitalisation des Intérêts Capitalisés à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2020 et jusqu'au 31 juillet 2021 (la capitalisation des intérêts capitalisés devant reprendre à compter du 1<sup>er</sup> août 2021) ;
- En contrepartie de ce qui précède, la modification du taux applicable aux intérêts capitalisés : lesdits intérêts étant portés à 6% par an à compter du 15 juillet 2020 jusqu'au remboursement de 50% de l'encours du crédit, et à 4,50% par la suite.

Il a par ailleurs été convenu dans cette sixième lettre d'autorisation que la société s'engage à remettre à Colcity un programme de cession détaillé devant faire apparaître un montant de vente cumulé supérieur à 10M€ au plus tard le 31 mars 2021.

Dans ce contexte, cette sixième lettre d'autorisation a acté l'échéancier suivant :

- Echéance de 10M€ au plus tard à la date du 30 avril 2021 ;
- Echéance de 15M€ au plus tard à la date du 30 juin 2021 ;
- Echéance de 15M€ au plus tard à la date du 31 décembre 2021 ;
- Echéance de 15M€ au plus tard à la date du 30 juin 2022 ;
- Solde de l'encours à la date d'échéance finale, soit au 31 décembre 2022.

Enfin, la sixième lettre précise que tout remboursement de l'encours du crédit donnera lieu au paiement de frais de sortie correspondant à 4% de chaque montant remboursé.

## 2. Mise en place et réalisation d'un programme de cessions

Aux termes du standstill n°1 du 2 juin 2021, Colcity a accepté de surseoir à l'exigibilité de l'échéance de remboursement du 30 avril 2021 et à toutes les sommes qui seraient dues au titre de la Convention de crédit pendant une durée de trois semaines soit jusqu'au 24 juin 2021, sous réserve de la mise en œuvre du programme de cession.

Des promesses de cession portant sur quatre actifs (Pavillon Villiers, Pavillon Opéra Grand Boulevard, Villa Opéra Drouot et sur le siège social sis 20 avenue Jules Janin 75016, pour un montant total de 39,2 millions d'euros) ont été signées le 2 août 2021.

La Société a présenté par la suite (au 31 août 2021) un nouveau programme de cession d'actifs permettant le désintéressement de son créancier.

Par courrier en date du 5 septembre 2021, Colcity a suggéré à la Société de présenter un programme de cessions moins risqué. Par lettre en date du 8 septembre 2021, la Société a proposé un programme de cession d'actifs portant sur 14 actifs pour un prix de cession global de 124,5M€, dégageant ainsi une disponibilité de cash-flow libre de 90 M€. Ce programme de cession d'actifs a été jugé insuffisant par Colcity.

Le 13 décembre 2021, la Société a cédé quatre actifs (Pavillon Villiers, Pavillon Opéra Grand Boulevard, Villa Opéra Drouot et le siège social sis 20 avenue Jules Janin 75016 Paris) pour un montant de 39,2 millions d'euros. Dans le cadre de cette cession d'actifs, 13,5M€ ont été alloués au remboursement de la dette Colcity. Ce montant se décompose comme suit :

- 108 K€ de frais impayés ;
- 471 K€ de pénalités de retard ;
- 2 010 K€ d'intérêts ;
- 10 492 K€ de principal ;
- 420 K€ de frais de sortie.

Ces cessions ont permis au Groupe de respecter ses engagements, notamment avec Colcity et de retrouver le volant de trésorerie nécessaire à son fonctionnement et à la poursuite du programme de rénovation de ses hôtels.

Après discussions, Colcity et la Société ont signé le 13 décembre 2021 le standstill n°2 aux termes duquel Colcity suspend l'exigibilité de sa créance sous réserve de la mise en œuvre d'un programme de cession d'actifs. Ce standstill a été conclu pour une durée expirant au 31 mars 2022, alors que la deuxième tranche de cession d'actifs devait intervenir pour le 31 mars 2022.

## 3. Ouverture d'une procédure de sauvegarde

La Société a déployé ses meilleurs efforts pour satisfaire la tranche de cession d'actifs devant être réalisée au plus tard au 31 mars 2022. Cependant, au regard des négociations menées par le passé et compte tenu de la cession des positions de Colcity à Fortress, il existait un risque que Colcity ne proroge pas le standstill entraînant de facto l'exigibilité de l'intégralité de sa créance.

Afin de pallier ce risque, la Société a sollicité et obtenu du Tribunal de commerce de Paris l'ouverture d'une procédure de sauvegarde le 28 mars 2022.

La procédure de sauvegarde met fin au programme de cession d'actifs. Les modalités de remboursement de la dette Colcity seront définies dans le cadre de la procédure.

### 2.4. SIGNATURE DES ACTES AUTHENTIQUES DE CESSION DES ACTIFS

Les mandats de vente conférés à certains courtiers dans le cadre du programme de cession d'actifs au cours du premier semestre 2021 ont abouti à la signature le 2 août 2021 de promesses d'achat portant sur les actifs Pavillon Villiers étoile, Pavillon Opéra Grand Boulevard, Villa Opéra Drouot et sur le siège social sis 20 avenue Jules Janin 75016 pour un montant de 39,2 millions d'euros.

Ces promesses ont été transformées en promesses synallagmatiques.

Le Groupe a signé les actes authentiques de ces cessions le 13 décembre 2021.

Ces cessions ont permis au Groupe de respecter ses engagements, notamment avec Colcity et de retrouver le volant de trésorerie nécessaire à son fonctionnement et à la poursuite du programme de rénovation de ses hôtels.

## 2.5. MISE EN PLACE D'UN NOUVEAU PROGRAMME DE CESSION D'ACTIFS

Le contexte de persistance de la crise sanitaire pendant le début de l'exercice 2021, se traduisant par une aggravation des pertes de la Société, impose à cette dernière de céder de nouveaux actifs.

Le 28 septembre 2021, le Conseil d'administration de la Société a arrêté le périmètre des actifs à céder et décidé de mandater des courtiers spécialisés de premier plan pour effectuer ces mises en vente.

Les produits de cession de ces nouveaux actifs seront notamment destinés au remboursement du crédit Colcity, principal créancier de la Société, et ce de manière à poursuivre l'objectif de désendettement total.

La procédure de sauvegarde met fin au programme de cession d'actifs.

## 2.6. MISE EN PLACE D'UN PLAN DE SAUVEGARDE DE L'EMPLOI

Afin de renforcer les mesures permettant d'assurer la pérennité du groupe et de préserver un maximum d'emploi, le Groupe a décidé de saisir le CSE d'une double consultation sur un projet de restructuration portant sur :

- La compression de l'effectif ;
- Un licenciement collectif.

Une première réunion d'information/consultation du CSE a eu lieu le 8 mars 2021. Une réunion intermédiaire a eu lieu le 13 avril 2021 et le CSE a rendu un avis favorable en date du 11 mai 2021. Un accord a été signé par le CSE et le Groupe en date du 27 avril 2021 fixant le périmètre d'application des critères d'ordre au niveau des établissements et ouvrant les négociations sur le contenu du plan de sauvegarde de l'emploi. Une réunion de travail, tenue le 6 mai 2021, avec les organisations syndicales a permis à l'ensemble des parties de se mettre d'accord et de signer l'ensemble des mesures du PSE.

Un avenant a été conclu, suite aux recommandations de la DREETS, et présenté aux organisations syndicales le 14 septembre 2021 suivi d'une réunion complémentaire le 23 septembre 2021. Le CSE a, suite à ces réunions, modifié son avis, qui est devenu défavorable malgré des conditions négociées plus favorables pour les collaborateurs. A la suite de ces réunions, par décision en date du 26 octobre 2021, la DREETS a homologué les accord et document unilatéral.

Le plan de sauvegarde de l'emploi porte sur le départ de 43 salariés dont 16 au siège et 27 dans les établissements et sur la création de 10 postes.

Le Groupe a prévu une enveloppe totale de 860 K€ pour réaliser ce PSE. Cette enveloppe inclut les indemnités de licenciement, le paiement du solde de congés payés pour les salariés licenciés et les coûts des formations accordées.

En 2021, 18 salariés ont été sortis, pour un montant total de 326 K€.

Le Groupe s'attend à ce que le PSE soit terminé courant 2022.

## 2.7. DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE FOOD AND BEVERAGE

Convaincue que l'activité devait repartir par la diversification des centres de profits, la Société a développé son activité Food and Beverage en exploitant les rez-de-chaussée de ses actifs. Les restaurants El Vecino ont été mis en place au sein du 1K et du Normandy Hotel. Un speakeasy a vu le jour au Normandy Hotel, le Rehab.

## 2.8. LITIGES

### 2.8.1. ACTIONNAIRES

Au 31.12.19, la société avait constitué une provision de 2 837 K€ concernant le risque lié à la procédure judiciaire qui était en cours avec le collectif d'actionnaires depuis 2012.

Suite au jugement en appel de février 2019 en faveur de la société, les plaignants avaient décidé de se pourvoir en Cassation : ils avaient été contraints dans le cadre de cette procédure à reverser à la société les indemnités perçues en janvier 2018 sur décision du premier jugement.

A ce titre, la société a encaissé en restitution pour 2 774 K€ en 2019 et 63 K€ en 2020.

En date du 27 mai 2021, la Cour de Cassation a rejeté le pourvoi formé par le collectif d'actionnaire.

Enfin, en application de l'article 700 de code de procédure civile, la cour de cassation ayant rejeté la demande formée par le collectif d'actionnaires, les a condamnés à payer à la société Les Hôtels de Paris la somme de 3 000€.

Ce dossier est classé.

## 2.8.2. DOSSIER LES HOTELS DE PARIS / SWISSLIFE DYNAPIERRE

Par acte du 16 avril 2021, la société Swisslife Dynapierre a assigné la société Les Hôtels de Paris devant le Tribunal judiciaire de Paris afin de voir :

- Constaté l'acquisition de la clause résolutoire stipulée aux baux commerciaux et ordonner l'expulsion de HDP des locaux ;
- Condamner Les Hôtels de Paris à payer la somme de 263 071,86€ correspondant aux loyers impayés et pénalités de retard.

Un accord a été conclu afin de transiger cette affaire, aux termes duquel la Société a (i) acquiescé la saisie pratiquée par Dynapierre d'un montant de 180 425,93 euros et a (ii) payé la somme de 15 290,87 euros. En contrepartie, Swisslife s'est engagé à négocier de bonne foi un nouveau bail, les Parties renonçant à toute action concernant les faits ayant donné lieu au protocole signé.

## 2.8.3. LITIGES SOCIAUX

Cinq litiges sociaux étaient en cours au début de l'exercice 2021.

Au cours de l'exercice 2021, trois litiges ont été clôturés et il reste à fin décembre 2021 deux litiges en cours. Ceux-ci ont été provisionnés à hauteur de 396 K€.

## 2.9. POURSUITE DE LA RENOVATION DU PARC HOTELIER

La société Les Hôtels de Paris a initié des travaux de rénovations et d'entretiens sur une partie de ses hôtels depuis l'exercice 2017. Un programme de rénovations lourdes a été par ailleurs amorcé en mars 2019 sur le Normandy Hotel, programme pendant lequel l'exploitation de l'hôtel a été repensée afin de permettre à la clientèle de profiter de différents points de ventes de l'hôtel, pour s'adapter à la situation. Ce concept hôtelier porte le nom de « Normandy – Le Chantier ».

La partie gros-œuvre des travaux de rénovation du Normandy a été interrompue par le décret d'entrée de la France en confinement dès la mi-mars 2020.

Des travaux d'ordre conceptuels et artistiques ont été réalisés dans les parties communes de l'hôtel afin de s'adapter, à une situation inédite, cette fois-ci sanitaire, depuis le mois de septembre 2020. Par ailleurs, les rez-de-chaussée des hôtels 1K et du Normandy Hotel ont été aménagés dans le cadre du lancement du restaurant El Vecino. La reprise des travaux du Normandy Hotel, permise notamment par la cession des quatre actifs réalisée le 13 décembre 2021 a été mise en œuvre en janvier 2022. Une nouvelle crêperie nommée Buckwheat a été par ailleurs inaugurée en avril 2022 aux côtés d'El Vecino sur le RDC du Normandy Hotel afin de capter la reprise de l'activité dans le centre de Paris.

Sur certains de ses hôtels offrant des services de restauration et de bar, la société s'est par ailleurs adaptée aux contraintes sanitaires pour réaménager et construire des terrasses en partie sur des parcelles d'espace public rendues affectables à cet effet par la Mairie de Paris.

Enfin, la cession des actifs et la reprise de l'activité vont permettre à la Société de réaliser d'autres travaux de montée en gamme et de repositionnement.

## 2.10. REECHELONNEMENT DE LA DETTE POST-PLAN DE CONTINUATION MURANO

Le Tribunal de Commerce de Paris a prononcé la modification du plan de redressement de la SAS Murano en date du 12 mars 2021. La modification du plan prévoit :

- Un allongement de la durée du plan de 2 ans (dont la date d'échéance passe de 2022 à 2024) ;
- Une franchise de paiement du dividende échu le 16 mai 2020 ;
- Le retraitement du taux d'amortissement, en le passant à 5,5% pour la 8<sup>e</sup> annuité, à 8,4% pour les 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> annuités et à 11,1% pour la 11<sup>e</sup> et dernière annuité.

## 3. EVENEMENTS POST-CLOTURE

### 3.1 CRISE SANITAIRE

Les effets de la crise sanitaire continuent d'impacter, au début de l'exercice 2022, toutes les verticales qui composent l'industrie du tourisme, en particulier l'hôtellerie. A ces conséquences s'ajoute un phénomène d'impact plus prononcé



sur l'activité hôtelière parisienne qui, a contrario de l'hôtellerie de région, ne représente pas une destination de loisirs ou de villégiature (littoral, montagne, campagne, etc.)

La Société a reçu l'aide coûts fixes rebond en mars 2022 pour 2 945 738€.

La Société continue d'avoir recours au dispositif d'activité partielle ponctuellement pour une minorité de collaborateurs.

### 3.2 PLANS DE CESSION DES ACTIFS

Depuis la clôture, la Société a signé de nombreux accords de confidentialité avec des courtiers leur permettant d'accéder à la Dataroom et d'effectuer des visites d'hôtels.

A ce jour, des marques d'intérêt fortes ont été portées à la connaissance de la société, traduites par des lettres d'offres confirmatoires faisant ressortir un prix d'acquisition proposé en ligne avec les attentes de la société.

Ces cessions sont suspendues du fait de la procédure de sauvegarde.

### 3.3 DETTE COLCITY

La Société a respecté à la lettre les engagements de reporting imposés dans le cadre du standstill signé avec Colcity le 13 décembre 2021.

Ce standstill a été conclu pour une durée expirant au 31 mars 2022, la deuxième tranche de cession d'actifs devant intervenir au 31 mars 2022.

La Société a déployé ses meilleurs efforts pour satisfaire la tranche de cession d'actifs devant être réalisée au plus tard au 31 mars 2022. Cependant, au regard des négociations menées par le passé et compte tenu de la cession des positions de Colcity à Fortress, il existait un risque que Colcity ne proroge pas le standstill entraînant de facto l'exigibilité de l'intégralité de sa créance.

Afin de pallier ce risque, la Société a sollicité et obtenu du Tribunal de commerce de Paris l'ouverture d'une procédure de sauvegarde le 28 mars 2022.

La procédure de sauvegarde met fin au programme de cession d'actifs. Les modalités de remboursement de la dette Colcity seront définies dans le cadre de la procédure.

### 3.4 PROCEDURE DE SAUVEGARDE

La Société a sollicité et obtenu du Tribunal de commerce de Paris l'ouverture d'une procédure de sauvegarde le 28 mars 2022. Cette procédure a été décidée par le Conseil d'administration afin d'éviter le risque que Colcity ne proroge pas le standstill, qui aurait entraîné de facto l'exigibilité de sa créance.

Les deux critères de l'ouverture d'une procédure de sauvegarde étaient réunis. Le Tribunal, constatant que la Société n'était pas en état de cessation des paiements, a jugé que la Société rencontrait des difficultés insurmontables qu'elle n'était pas en mesure de surmonter.

La Société va disposer du temps nécessaire lui permettant de rembourser son principal créancier et ses créanciers en préservant son intérêt social.

Le cabinet ABITBOL ET ROUSSELET, pris en la personne de Maître Abitbol a été désigné administrateur judiciaire.

SCP BTSG, pris en la personne de Maître Stéphane Gorrias, a été désigné mandataire judiciaire.

### 3.5 MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE SAUVEGARDE DE L'EMPLOI

La plan de sauvegarde de l'emploi initié en 2021, tel que décrit au paragraphe 2.6 de la partie III (« Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 »), a pour objectif de continuer à endiguer les difficultés économiques et s'entend donc également comme une recherche d'économies au niveau des coûts d'exploitation.



Depuis trois années, le secteur de l'hôtellerie connaît des mutations technologiques avec le développement de logiciels métiers spécifiques, qui permettent d'optimiser le temps et l'organisation du travail des collaborateurs et, de supprimer certaines tâches répétitives sans valeur ajoutée.

Par ailleurs, la cession de trois établissements, la mise à disposition de certains hôtels à la Région, et l'occupation réduite des établissements ouverts ont diminué la charge de travail des services supports (situés au siège social) en terme administratif, marketing, comptable et commercial.

En 2021, 18 salariés ont été sortis, pour un montant total de 326 K€ sur les 860 K€ budgétés. Le Groupe s'attend à ce que le PSE soit terminé courant 2022.

### 3.6 POINT SUR LES TRAVAUX EN COURS A L'HOTEL NORMANDY

L'hôtel Normandy reste un des emblèmes du Groupe et des travaux de rénovation ont été initiés avant la période Covid-19. Depuis la crise sanitaire, les travaux ont été suspendus. Le Groupe a repris les travaux sur cet hôtel en janvier 2022, ces travaux qui ont été rendus possible par la trésorerie dégagée par la cession des quatre actifs précédemment évoquée.

### 3.7 CONTROLE FISCAL

La Société Les Hôtels de Paris fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur l'exercice 2020. Celui-ci a été notifié par un courrier du 8 mars 2022, modifié par un courrier du 30 mars 2022.

### 3.8 GUERRE EN UKRAINE

La Guerre en Ukraine entraîne un choc majeur sur l'énergie, sur le commerce extérieur, sur la demande et globalement sur la confiance des marchés et des ménages.

Contre toute attente, l'impact sur le tourisme en Europe de l'Ouest et notamment sur les prises des réservations hôtelières en France et à Paris est à ce stade nul.

La société, dont la part de sa clientèle provenant des marchés émetteurs russophones représentait 4,5% en 2019, a par ailleurs observé une tendance contraire, à savoir un phénomène de *pick-ups* compensatoires émanant de marchés locaux et limitrophes. A ce titre, les marchés émetteurs français, belges, italiens, britanniques et allemands sont largement venus compenser l'absence de clientèles russophones, au point d'enregistrer des portefeuilles en mars, avril et mai pour réservations futures supérieurs en prix moyen aux mêmes portefeuilles aux mêmes dates en 2019 (mars, avril et mai).

Les impacts de la guerre en Ukraine observés dans le Groupe ont pour seule incidence au moment de la rédaction de ce rapport, une inflation généralisée sur les coûts de production, à savoir : les achats matières, l'énergie, les achats d'équipement et d'outillage, etc.

Il convient de noter que les effets de cette inflation sont largement répercutés sur les prix moyens pratiqués dans la stratégie commerciale du Groupe.

## 4. LES PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

### 4.1 PRINCIPES GENERAUX

Les comptes annuels ont été établis conformément aux conventions générales prescrites par le plan comptable général, issu du règlement n° 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels et conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation,
- Indépendance des exercices,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits à l'actif du bilan est selon les cas, celle du coût historique ou de la valeur d'apport.

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

#### 4.2 CONTINUITÉ D'EXPLOITATION

Les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2021 ont été préparés sur la base de la continuité d'exploitation qui implique le redémarrage de l'activité du Groupe et l'élaboration d'un plan de sortie de la sauvegarde.

La société Les Hôtels de Paris a sollicité et obtenu du Tribunal de commerce de Paris l'ouverture d'une procédure de sauvegarde le 28 mars 2022. Cette procédure, mesure de protection conférée par la loi, n'altère en rien la bonne conduite des opérations du Groupe. Celle-ci va en effet permettre au Groupe de pérenniser son activité, de recréer de la rentabilité sur ses opérations en période de convalescence, tout en préservant ses emplois. De ce fait, le Groupe reprendra le contrôle de son business plan dont la trajectoire se confirme mois après mois par les performances opérationnelles de manière à réaliser le plan triennal « Réputation » initié en janvier 2022.

Les résultats obtenus au cours du premier quadrimestre 2022 sont encourageants et confirment les prévisions d'exploitation, rassurant ainsi sur la certitude de la continuité d'exploitation.

#### 4.3 METHODES D'ÉVALUATION RETENUE POUR CERTAINS POSTES DU BILAN

La valeur brute des immobilisations, incorporelles et corporelles, correspond à la valeur d'entrée dans le patrimoine, compte tenu des frais accessoires nécessaires à leur mise en état d'utilisation. Ces éléments n'ont pas fait l'objet de réévaluations. S'agissant des immobilisations provenant des sociétés absorbées, leur valeur d'entrée résulte des traités d'apport.

##### IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Ce poste comprend les fonds commerciaux hôteliers acquis ou issus des opérations de fusion de sociétés filiales qui avaient elles-mêmes créé ou acquis des fonds commerciaux. Ces actifs proviennent d'opérations d'apports, il ne s'agit donc pas de malis de fusion.

La société considère que ces fonds commerciaux ont une durée d'utilisation non limitée car il n'existe pas de fin prévisible à l'exploitation de l'activité.

Conformément à la réglementation la société réalise une fois par un an un test de dépréciation pour évaluer individuellement chaque fonds commercial inscrit à l'actif afin d'identifier l'existence ou non d'indices de perte de valeur. La méthode retenue pour l'évaluation des fonds commerciaux est le multiple du chiffre d'affaires.

L'évaluation peut être mise en œuvre par un expert sectoriel indépendant ou par la société elle-même.

Lorsque la valeur d'évaluation individuelle d'un fonds commercial déterminée est inférieure à sa valeur nette comptable, la société constate comptablement une dépréciation.

##### IMMOBILISATIONS CORPORELLES

L'amortissement est calculé suivant la méthode linéaire basée sur la durée d'utilisation estimée des différentes catégories d'immobilisations. Il est calculé sur la base du prix d'acquisition, déduction faite d'une valeur résiduelle.

Les valeurs résiduelles et les durées d'utilisation sont examinées à chaque clôture.

Composants	Durée d'utilisation
Structure et ouvrage	80 ans
Chauffage et climatisation	25 ans
Électricité	25 ans
Menuiserie extérieure	25 ans
Plomberie sanitaire	25 ans
Ascenseur	15 ans
Ravalement	15 ans
Toiture	15 ans
Matériel	10 ans
Décoration	6 ans
Logiciels	1 an

La société prend en compte une durée de 80 ans pour la composante structure et ouvrage, compte tenu des pratiques observées dans le secteur de l'hébergement.

#### IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les titres de participations et les autres immobilisations financières figurent au bilan pour leur coût d'acquisition, net des provisions pour dépréciation éventuelle. Une provision pour dépréciation est constituée dès lors que la valeur d'inventaire devient inférieure à la valeur d'acquisition.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise : celle-ci est déterminée en tenant compte de la quote-part de situation nette et des perspectives de rentabilité.

#### VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières de placement ont été enregistrées à leur coût d'acquisition. En cas de cession de titres de même nature, le prix de revient des titres cédés est déterminé selon la méthode « premier entré, premier sorti ».

À la clôture de chaque exercice, une provision pour dépréciation est enregistrée si la valeur comptable est supérieure à la valeur boursière du portefeuille ou à leur valeur probable de réalisation.

#### CREANCES

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles la société pourrait être exposée.

#### STOCKS

Les stocks ont été évalués au dernier prix d'achat connu. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

#### CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

Les charges à répartir correspondent aux frais d'émissions d'emprunt dont la société les Hôtels de Paris a été redevable dans le cadre de la levée de fonds auprès de Colcity. Ces frais sont amortis linéairement sur toute la durée des tranches d'emprunt dans le résultat d'exploitation.

#### PROVISION POUR RISQUES & CHARGES

Toute obligation actuelle résultant d'un événement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une provision.

### 4.4 METHODES D'ÉVALUATION RETENUE POUR CERTAINS POSTES DU COMPTE D'EXPLOITATION

#### LE CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires correspond au montant des ventes de produits et prestations de services liées aux activités professionnelles normales et courantes de la société. Il se répartit entre les prestations hôtelières (hébergement, restauration et autres prestations).

5. NOTES RELATIVES A CERTAINS POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

5.1 LE CHIFFRE D'AFFAIRES

<b>Chiffre d'affaires</b> <i>(En milliers d'Euros)</i>	<b>31/12/21</b>	<b>31/12/20</b>	<b>Variation (%)</b>
Hébergement	11 384	9 934	14,6%
F&B Restauration, bars, room-services	2 916	2 325	25,4%
Autres Activités	3 052	748	308,1%
Autres Produits	267	172	54,5%
<b>TOTAL</b>	<b>17 618</b>	<b>13 179</b>	<b>33,7%</b>

La crise sanitaire liée à la Covid-19 démarrée en mars 2020 a entraîné des mesures de restriction de circulation empêchant la venue de touristes étrangers dans la capitale ainsi que la suppression et les restrictions d'accès aux salons professionnels et aux manifestations sportives et culturelles. Le lancement des campagnes de vaccination à partir du premier trimestre 2021 ont permis d'assouplir progressivement les règles de déplacement.

Néanmoins, la crise sanitaire a continué d'impacter fortement l'activité de la Société sur l'exercice 2021 et le troisième confinement instauré du samedi 3 avril 2021 au 3 mai 2021 sur toute la métropole française a mis fin à tout espoir de reprise de l'activité touristique parisienne sur le premier semestre 2021. Sur le deuxième semestre 2021, alors que la société a assisté à un redémarrage progressif de l'activité, celui-ci a été freiné par le variant OMICRON.

Les établissements ouverts (hors bars et restaurants) au cours du premier semestre 2021 étaient les suivants :

- 1K ;
- Kube Paris ;
- Villa Royale ;
- Villa Montparnasse ;
- Normandy Hotel ;
- Villa Panthéon ;
- Villa Alessandra ;
- Villa Drouot ;
- Kube Saint Tropez : cet établissement a réouvert bien plus tard que les années précédentes hors crise sanitaire.

Enfin, trois établissements ont poursuivi leur collaboration avec l'association Aurore. Ainsi les Pavillons Nation, Courcelles et Villiers ont été donnés en location à cette association d'utilité publique.

La Société a également procédé à la réouverture des établissements suivants : Pavillon Bourse, Villa Luxembourg, Pavillon Louvre Rivoli courant septembre 2021 et de l'établissement la Villa Montsouris le 12 octobre 2021. La Société a également réouvert la Villa Beaumarchais et la Villa Lutèce Port Royal.

5.2 CHARGES DE PERSONNEL

<b>Charges de personnel</b> <i>(En milliers d'Euros)</i>	<b>31/12/21</b>	<b>31/12/20</b>	<b>EVOL. (%)</b>
Salariés en contrats permanents	247	284	(12,8%)
Salariés extras et saisonniers	40	46	(14,0%)
Effectifs moyens (en nombre d'équivalent temps plein)	287	330	14,9%
Salaires et traitements	6 005	5 704	5,3%
Indemnité d'activités partielles versées aux salairés	2 186	3 131	(30,2%)
Salaires et traitements	8 191	8 835	(7,3%)
Charges sociales - Cotisations	1 912	1 653	15,6%
Taux moyen charges sociales s/ salaires et traitements	31,8%	29,0%	9,8%
Indemnités d'activité partielle remboursées à la société	(2 186)	(3 131)	(30,2%)
<b>TOTAL</b>	<b>7 916</b>	<b>7 358</b>	<b>7,6%</b>

Comme en 2020 et en lien avec la crise sanitaire de la Covid-19, la Société a eu recours au chômage partiel sur l'exercice 2021.

### 5.3 PRODUITS & CHARGES FINANCIERS

<b>Produits financiers</b> <i>(En milliers d'Euros)</i>	<b>31/12/21</b>	<b>31/12/20</b>
Intérêts sur comptes-courants	177	181
Gain de change	0	-
Revenu des valeurs mobilières de placement	-	5
<b>TOTAL</b>	<b>177</b>	<b>185</b>

<b>Charges financières</b> <i>(En milliers d'Euros)</i>	<b>31/12/21</b>	<b>31/12/20</b>
Intérêts sur emprunts et assimilés	5 132	5 582
Dotations aux provisions	414	207
Intérêts sur crédits-bail	60	-
Intérêts bancaires	44	23
Intérêts sur emprunt obligataire	2	-
Intérêts sur dettes commerciales	-	0
Autres charges financières	16	17
<b>TOTAL</b>	<b>5 668</b>	<b>5 828</b>

Le résultat financier ressort à (5 491) K€ au 31 décembre 2021, soit supérieur de 152 K€ par rapport au 31 décembre 2020.

### 5.4 PRODUITS & CHARGES EXCEPTIONNELS

<b>Produits exceptionnels</b> <i>(En milliers d'Euros)</i>	<b>31/12/21</b>	<b>31/12/20</b>
Produits exceptionnels - Cessions d'actifs	39 238	-
Reprises provisions pour risques et charges	117	2 906
Produits exceptionnels - Remboursement indemnités litiges	2	1 068
Reprises sur amortissements dérogatoires	-	18
Autres produits exceptionnels	934	890
<b>TOTAL</b>	<b>40 290</b>	<b>4 882</b>

<b>Charges exceptionnelles</b> <i>(En milliers d'Euros)</i>	<b>31/12/21</b>	<b>31/12/20</b>
Levée d'option crédits-bail actifs cédés et frais associés	8 961	-
Valeur nette comptable des actifs cédés	8 754	97
Dotations aux provisions pour risques et charges et dépréciations	2 233	63
Pertes sur créances irrécouvrables	138	-
Amortissements dérogatoires	137	136
Pénalités et amendes, dont redressement fiscal	94	69
Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs	44	111
Autres charges exceptionnelles	475	3
<b>TOTAL</b>	<b>20 835</b>	<b>478</b>

En décembre 2021, la société Les Hôtels de Paris a cédé quatre de ses actifs (Pavillon Villiers étoile, Pavillon Opéra Grands Boulevards, Villa Opéra Drouot et le siège social sis 20 avenue Jules Janin 75016) pour un montant de 39,2 millions d'euros.

Les levées d'option des crédits-bail sur les hôtel Pavillon Opéra Grands Boulevards, Villa Opéra Drouot et sur le siège et les frais associés s'élèvent à (8 961) K€. Celles-ci ont été levées afin de pouvoir procéder à la cession de ces actifs.

Ces cessions ont permis au Groupe de respecter ses engagements, notamment avec Colcity et de retrouver le volant de trésorerie nécessaire à son fonctionnement et à la poursuite du programme de rénovation de ses hôtels.

Les dotations aux provisions pour risques et charges et dépréciations s'élèvent à (2 233)K€ dont (1 687) K€ relatifs à une provision pour risque sur la RSP. Il convient de préciser que l'ancien accord de RSP avait été dénoncé le 30 décembre 2020. Un nouvel accord, plus avantageux sur les années d'EBITDA positif et nul sur les années de crise et de déficit d'exploitation, devait être voté en 2021. Le PSE mis en place n'a pas permis la négociation de la nouvelle formule et donc aucune formule n'est actuellement en vigueur. Le seul produit exceptionnel étant lié à des cessions d'actifs réalisées pour assurer la continuité d'exploitation du Groupe et préserver son intérêt social, le Groupe et ses conseils considèrent qu'aucune RSP n'est due au titre de 2021, année de crise et de déficit historique lié à la pandémie. Néanmoins, une provision calculée sur l'ancienne formule du RSP a été prise en respect du principe prudentiel. Un nouvel accord sera signé sur l'année 2022.

## 5.5 IMPOTS SUR LES BENEFICES

Le résultat fiscal de la Société après imputation des déficits reportables ressort à 5 715 K€. Il en ressort un impôt sur les sociétés de 1 514 K€ et une contribution sociale aux bénéfices de 25 K€.

L'impôt différé actif issu de l'économie d'impôt sur l'apport de déficits fiscaux reportables de la société Murano SA lors de sa fusion en 2014 dans la société, a été ajusté suite au changement de taux d'impôt sur les sociétés de 28% en 2020 à 26,5% en 2021.

## 5.6 ACCROISSEMENT ET ALLEGEMENT DE LA DETTE FUTURE D'IMPOTS

<i>(En milliers d'Euros)</i>	<b>31/12/20</b>	<b>Variation</b>	<b>31/12/21</b>
<b>Décalages certains &amp; éventuels</b>			
Provisions à déduire l'année prochaine			
> Contribution C3S	28	-	-
> Effort de construction	19	9	28
<b>Eléments à imputer</b>			
Déficits reportables fiscalement	(49 780)	6 715	(43 065)
<b>TOTAL</b>	<b>(49 733)</b>	<b>6 724</b>	<b>(43 038)</b>

## 6. NOTES RELATIVES A CERTAINS POSTES DU BILAN

## 6.1 ACTIFS IMMOBILISES

## 6.1.1 VARIATION DES IMMOBILISATIONS BRUTES

Valeurs brutes des immobilisations (En milliers d'Euros)		31/12/20	↗	↘	31/12/21
INCORP.	Franchise et marque	73	-	-	73
	Concessions, brevets et droits similaires	630	-	168	462
	Droit au bail	102	-	-	102
	Fonds commercial	65 860	-	6 777	59 084
	Autres immobilisations incorporelles	3	-	-	3
	<b>Immobilisations incorporelles brutes</b>	<b>66 669</b>	<b>-</b>	<b>6 944</b>	<b>59 725</b>
CORPORELLES	Terrains	1 866	-	146	1 720
	Bâtiments	22 501	-	-	22 501
	Installations générales des constructions	14 974	438	1 104	14 309
	Installations techniques, matériel	5 079	-	74	5 005
	Installations, aménagement sur sol d'autrui	2 043	-	-	2 043
	Autres installations, aménagements	17 134	83	1 732	15 485
	Matériel de transport	11	24	-	35
	Matériel de bureau et informatique	1 728	48	437	1 339
	Immobilisations corporelles en cours	1 803	374	286	1 891
<b>Immobilisations corporelles brutes</b>	<b>67 138</b>	<b>967</b>	<b>3 778</b>	<b>64 327</b>	
FINANC.	Autres participations	2 397	-	-	2 397
	Autres titres immobilisés	8	-	-	8
	Prêts et autres immobilisations financières	1 608	7	5	1 610
	<b>Immobilisations financières brutes</b>	<b>4 013</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>4 016</b>
<b>TOTAL</b>	<b>137 820</b>	<b>974</b>	<b>10 727</b>	<b>128 067</b>	

Les immobilisations incorporelles brutes (59 725 K€ au 31 décembre 2021) se composent principalement des fonds commerciaux à hauteur de 59 186 K€. La diminution de (6 777) K€ de ces derniers correspondent à la sortie des fonds de commerce des hôtels cédés en décembre 2021 (Pavillon Villiers pour (2 515) K€, Pavillon Opéra Grands Boulevards pour (2 107) K€, Villa Opéra Drouot pour (2 154) K€).

Les immobilisations corporelles brutes (64 327 K€ au 31 décembre 2021) se composent principalement des terrains et bâtiments des hôtels (24 221 K€ au total) et des installations relatives à ceux-ci (pour 36 841 K€). Les immobilisations corporelles en cours pour 1 891 K€ sont principalement en lien avec les travaux en cours sur l'établissement Normandy Hotel. Ce chantier de gros œuvre, qui devrait être terminé courant 2023, prévoit la rénovation complète des 116 chambres, des ravalements et réaménagements de structure (ascenseur, climatisation, plomberie, toiture, planchers, etc.). A fin décembre 2021, 34 chambres ont été rénovées et livrées sur les 116 que comptera le nouvel hôtel repositionné 5 étoiles.

## 6.1.2 FONDS COMMERCIAUX HOTELIERS

Au 31 décembre 2021, la société détient 18 fonds commerciaux d'hôtels dont les origines sont détaillées comme suit :

<i>(En milliers d'Euros)</i>	Localisation	Valeur brute	Entrée	Origine
Villa Luxembourg	Paris 6e	4 528	Fusion 1999	Acquisition 1995
Pavillon Porte de Versailles	Paris 15e	2 500	Fusion 1999	Acquisition 1995
Pavillon Louvre Rivoli	Paris 1er	3 320	Fusion 2012	Acquisition 1997
Villa Beaumarchais	Paris 3e	2 698	Fusion 1999	Acquisition 1998
Pavillon Courcelles	Paris 17e	1 524	Fusion 1999	Acquisition 1998
Villa Alessandra	Paris 17e	652	Fusion 1999	Acquisition 1998
Villa Montparnasse	Paris 14e	567	Acquisition 1999	n.a
Villa Eugénie	Paris 17e	465	Acquisition 1999	n.a
Pavillon Opéra Bourse	Paris 9e	320	Acquisition 1999	n.a
Villa Panthéon	Paris 5e	-	Ouverture 2000	n.a
Pavillon Nation	Paris 11e	2 650	Acquisition 2006	n.a
Normandy Hotel	Paris 1er	17 936	Fusion 2013	Ouverture 2000
Villa Royale Montsouris	Paris 14e	4 682	Fusion 2012	Ouverture 2001
Villa Lutèce Port Royal	Paris 13e	2 768	Fusion 2012	Ouverture 2001
Villa Royale Pigalle	Paris 9e	8	Fusion 2011	Ouverture 2002
1K Paris	Paris 3e	5 472	Fusion 2014	Ouverture 2004
Kube Paris	Paris 18e	6 181	Fusion 2014	Ouverture 2005
Kube Gassin	Gassin 83580	2 811	Fusion 2014	Ouverture 2009
<b>TOTAL</b>		<b>59 084</b>		

La valeur vénale de chacun des fonds commerciaux a été valorisée en mars 2022 par un expert par l'application du multiple de chiffres d'affaires.

Cette valorisation n'a mis en évidence aucune perte de valeur sur les fonds de commerce.

Suite à la cession des hôtels Pavillon Villiers, Pavillon Opera Grands Boulevards et Villa Opéra Drouot, les fonds de commerce relatifs à ces trois actifs ont été sortis du bilan.

### 6.1.3 PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES IMMOBILISES

Les participations sont les sociétés dans lesquelles la société Les Hôtels de Paris détient directement une quote-part du capital social. Ces sociétés sont comprises dans le périmètre de consolidation de la société Les Hôtels de Paris.



	Paris Palace Marrakech SAS (PPM)	Murano Resort Marrakech (MRM)	Cyme	SCI Gassin Saint-Tropez	SIAM
Devise de comptabilité	Euros	Dirhams	Euros	Euros	Euros
Activité	Holding portant Life International & Co (murs de MRM)	Gestion du fonds de commerce Murano Resort Marrakech	Holding portant une partie de MRM et PPM	Détention / Gestion du logement de fonction Kube St Tropez. Logement vendu durant l'exercice 2021	Détention / Gestion de l'extension des bâtiments du Kube St Tropez
Quote-part capital détenue directement	10,00%	10,00%	100,00%	50,00%	50,00%
Capital social (en devise, en milliers)	37	300	19	7	9
Capitaux propres au 31/12/2021 (en devise, en milliers)	(11 633)	(122 687)	(1 267)	(178)	(2 146)
Prêts et avances consentis au 31/12/2021	9 148	659	1 271	201	3 040
Dépréciation des prêts et avances consentis	(9 148)	(659)	(1 271)	(201)	-
Chiffre d'affaires 2021 (en devise, en milliers)	-	563	-	30	900
Résultat net 2021 (en devise, en milliers)	(112)	(13 941)	(18)	121	248

#### 6.1.4 AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ACTIFS IMMOBILISES

Amort. et dépréc. des actifs immobilisés (En milliers d'Euros)		31/12/20	↗	↘	31/12/21
INCORP.	Frais d'établissement, R&D	1	-	1	0
	Concessions, brevets et droits similaires	540	-	168	372
	Fonds de commerce - Dépréciation	590	-	-	590
	Autres immobilisations incorporelles	3	-	-	3
<b>Immobilisations incorporelles brutes</b>		<b>1 134</b>	<b>-</b>	<b>168</b>	<b>965</b>
CORPORELLES	Terrains	-	-	-	-
	Bâtiments	3 810	347	-	4 158
	Installations générales des constructions	8 823	492	802	8 513
	Installations techniques, matériel	4 789	45	64	4 770
	Installations, aménagement sur sol d'autrui	816	82	-	898
	Autres installations, aménagements	10 826	891	517	11 200
	Matériel de transport	7	2	-	9
Matériel de bureau et informatique	941	113	154	901	
<b>Immobilisations corporelles brutes</b>		<b>30 014</b>	<b>1 971</b>	<b>1 536</b>	<b>30 449</b>
FINANC.	Autres participations - Dépréciation	21	-	-	21
	Autres titres immobilisés - Dépréciation	7	-	-	7
	<b>Immobilisations financières brutes</b>	<b>28</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28</b>
<b>TOTAL</b>		<b>31 176</b>	<b>1 971</b>	<b>1 704</b>	<b>31 443</b>

Les dotations sont présentées dans le résultat d'exploitation à l'exception des dotations ou reprises sur provisions des fonds de commerce et de dépréciation des immobilisations qui sont présentées en résultat exceptionnel.

Le paragraphe 4.3 de la partie « Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 » explique les méthodes d'amortissement et de dépréciation.

## 6.2 CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

Charges à répartir (En milliers d'Euros)	31/12/20	Variation	Dotations amort. d'exploitation	31/12/21
Frais d'émission d'emprunt	1 120	-	(543)	577
<b>TOTAL</b>	<b>1 120</b>	<b>-</b>	<b>(543)</b>	<b>577</b>

Ce poste concerne les différentes charges de commissions, d'honoraires ou de frais notariés qui ont été supportés dans le cadre de la levée de dettes financières auprès du fonds d'investissement Colcity. Ces dépenses sont amortissables sur la durée de la dette Colcity dont l'échéance in fine été reportée d'un an du 23 décembre 2021 au 31 décembre 2022 selon un avenant de février 2021.

## 6.3 ETATS DES CREANCES

Etat des créances (En milliers d'Euros)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Autres immobilisations financières	1 610	-	1 610
<b>Créances relatives à l'actif immobilisé</b>	<b>1 610</b>	<b>-</b>	<b>1 610</b>
Groupe et associés	14 380	-	14 380
Etat / Impôts différés actifs	3 063	-	3 063
Etat / Autres impôts, taxes et versements assimilés	2 836	2 836	-
Etat / Taxe sur la valeur ajoutée	2 336	2 336	-
Clients douteux ou litigieux	1 820	-	1 820
Débiteurs divers	1 508	503	1 005
Créances clients et factures à établir	1 180	1 180	-
Etat / Impôts sur les bénéfices - Créance CICE	562	562	-
Remboursement activité partielle	129	129	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	109	109	-
Avoirs fournisseurs	24	24	-
Acomptes versés au personnel	0	0	-
Charges constatées d'avance	0	0	-
<b>Créances relatives à l'actif circulant</b>	<b>27 948</b>	<b>2 507</b>	<b>2 825</b>
<b>TOTAL</b>	<b>29 558</b>	<b>2 507</b>	<b>4 435</b>

Les créances rattachées à l'actif immobilisé s'élèvent à 1 610 K€ et correspondent à 945 K€ de dépôts et cautions et 665 K€ d'avances reçues.

Les créances Groupe et associés s'élèvent à 14 380 K€ et correspondent à des comptes-courants financiers détaillés dans le tableau ci-dessous :

Comptes-courants (En milliers d'Euros)	Lien	Valeur brute	Dépréciation	Valeur Nette
C/C HDP - Paris Palace Marrakech (PPM)	Filiale	9 148	(9 148)	-
C/C HDP - Cyme	Filiale	1 271	(1 271)	-
C/C HDP - Murano Resort Marrakech (MRM)	Filiale	659	(659)	-
C/C HDP - SCI Gassin	Filiale	201	(201)	-
C/C HDP - SIAM	Filiale	3 040	-	3 040
C/C HDP - Kapital Hospitality (ex Aglaé)	Actionnaire	61	-	61
<b>TOTAL</b>		<b>14 380</b>	<b>(11 279)</b>	<b>3 100</b>

Les comptes-courants de PPM, CYME et MRM ont été dépréciés à 100% car ces filiales présentent des capitaux propres négatifs. Sur l'exercice 2020, 213 K€ de dotations financières complémentaires ont été comptabilisées.

Le compte-courant SCI Gassin a été déprécié dans sa totalité (pour 201 K€) en 2020 suite à la vente du logement de fonction sur la même année et aux capitaux propres négatifs de la société.

Les créances fiscales avec l'Etat s'élèvent à 8 797 K€ et se composent de :

- 3 063 K€ de créances d'impôts différés actifs qui sont issus de l'économie d'impôt sur l'apport de déficits fiscaux reportables de la société Murano SA lors de sa fusion en 2014 dans la Société. Ils continuent à être dépréciés à 100% du fait de l'absence de perspective d'utilisation ;
- 2 836 K€ correspondant aux aides Covid. Il est à noter que 2 946 K€ ont été encaissés en mars 2022 au titre de l'aide coûts fixes ;
- 2 336 K€ de créances de TVA ;
- 562 K€ de CICE relatif à l'exercice 2018 et restituable en 2022.

Les clients douteux (1 820 K€ au 31 décembre 2021) ont été dépréciés à hauteur de 1 760 K€ (soit à 97%).

Les débiteurs divers s'élèvent à 1 508 K€ et concernent principalement à :

- 890 K€ relatifs à des pénalités de retard et des frais de sortie Colcity contestés par la Société ;
- 500 K€ séquestrés chez le notaire depuis la vente du Pavillon Villiers et déblocables à la sortie de l'association Aurore initialement prévue en mai 2022. La récupération de la somme est en cours au moment de la rédaction du présent document.

#### 6.4 CHARGES A PAYER

<b>Charges à payer</b> <i>(En milliers d'Euros)</i>	<b>31/12/21</b>	<b>31/12/20</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés - Factures non parvenues	1 826	1 364
Dettes sociales	1 621	1 850
Dettes fiscales	1 058	848
Intérêts courus à payer	30	8
Dettes diverses	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>4 536</b>	<b>4 070</b>

Les dettes sociales (1 621 K€ au 31 décembre 2021) sont composées de 981 K€ de provision sur congés payés et de 286 K€ de charges sur congés payés.

Les dettes fiscales s'élèvent à 1 058 K€ à fin décembre 2021 et sont composées de 501 K€ de taxe d'apprentissage et de 382 K€ de formation continue.

#### 6.5 PRODUITS A RECEVOIR

<b>Produits à recevoir</b> <i>(En milliers d'Euros)</i>	<b>31/12/21</b>	<b>31/12/20</b>
Etat produits à recevoir - Subventions	2 836	200
Créances clients et comptes rattachés - Factures à établir	680	80
Créances fiscales - CICE	562	1 144
Autres produits à recevoir - Indemnité litige	-	977
<b>TOTAL</b>	<b>4 078</b>	<b>2 400</b>

Les charges à payer s'élèvent à 4 078 K€ au 31 décembre 2021 et se composent de :

- 2 836 K€ de subventions à recevoir correspondent aux aides Covid. 2 945 K€ ont été encaissés au mois de mars 2022 correspondant au fonds de solidarité ;
- 680 K€ de factures à établir ;
- 562 K€ relatifs au CICE de 2018 et restituable en 2022.

#### 6.6 CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2021, le capital social est composé de 7 386 981 actions. Il n'existe pas d'instrument dilutif en circulation à cette même date.

Titres <i>Nombre de titres</i>	Nombre de titres	Montant (en milliers €)
<b>Nombre de titres en début d'exercice</b>	<b>7 386 981</b>	<b>45 000</b>
Augmentation de capital	-	-
Diminution de capital	-	-
<b>Nombre de titres en fin d'exercice</b>	<b>7 386 981</b>	<b>45 000</b>

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2021 se présente comme suit :

Capitaux propres <i>(En milliers d'Euros)</i>	31/12/20	Affectation du résultat 2020	Résultat 2021	Dotations réserve légale	Dotations / reprises	31/12/21
Capital social ou individuel	45 000	-	-	-	-	45 000
Primes d'émission, de fusion, etc.	5 035	-	-	-	-	5 035
Réserve légale	4 500	-	-	-	-	4 500
Autres réserves	656	-	-	-	-	656
Report à nouveau	(41 886)	(14 596)	-	-	-	(56 482)
Résultat 2020	(14 596)	14 596	-	-	-	-
Résultat 2021	-	-	7 403	-	-	7 403
Provisions réglementées	4 015	-	-	-	137	4 152
<b>TOTAL</b>	<b>2 724</b>	<b>-</b>	<b>7 403</b>	<b>-</b>	<b>137</b>	<b>10 264</b>

## 6.7 PROVISIONS

Provisions <i>(En milliers d'Euros)</i>	31/12/20	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31/12/21
Amortissements dérogatoires	4 015	137	-	-	4 152
<b>Provisions réglementées</b>	<b>4 015</b>	<b>137</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 152</b>
Pour litiges	145	368	57	60	396
Autres provisions pour risques et charges	-	1 865	-	-	1 865
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>145</b>	<b>2 233</b>	<b>57</b>	<b>60</b>	<b>2 261</b>
Sur immobilisations incorporelles	590	-	-	-	590
Sur immobilisations titres de participation	21	-	-	-	21
Sur autres immobilisations financières	7	-	-	-	7
Sur comptes clients	1 802	95	-	137	1 760
Autres provisions pour dépréciation	14 102	414	-	173	14 343
<b>Provisions pour dépréciation</b>	<b>16 522</b>	<b>509</b>	<b>-</b>	<b>309</b>	<b>16 722</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)</b>	<b>20 682</b>	<b>2 879</b>	<b>57</b>	<b>369</b>	<b>23 134</b>
Dont dotations & reprises d'exploitation		95	137		
Dont dotations & reprises financières		414	-		
Dont dotations & reprises exceptionnelles		2 370	290		

Les provisions réglementées sont composées d'amortissements dérogatoires sur 80 ans conformément à la législation fiscale en vigueur sur la structure et ouvrage des bâtiments des hôtels détenus qui n'étaient jusqu'alors pas amortis.

Les provisions pour risques et charges concernent :

- 1 865 K€ de provisions sur la RSP. Il convient de préciser que l'ancien accord de RSP avait été dénoncé le 30 décembre 2020. Un nouvel accord, plus avantageux sur les années d'EBITDA positif et nul sur les années de crise et de déficit d'exploitation, devait être voté en 2021. Le PSE mis en place n'a pas permis la négociation de la nouvelle formule et donc aucune formule est actuellement en vigueur. Le seul produit exceptionnel étant lié à des cessions d'actifs réalisés pour assurer la continuité d'exploitation du Groupe et préserver son intérêt social, le Groupe et ses conseils considèrent qu'aucune RSP n'est due au titre d'une année de 2021, année de crise et de déficit historique lié à la pandémie. Néanmoins, une provision calculée sur l'ancienne formule du RSP a été prise en respect du principe prudentiel. Un nouvel accord sera signé sur l'année 2022 ;
- 396 K€ de litiges prud'homaux : la société a deux dossiers ouverts à la clôture de l'exercice envers des salariés, dont un dossier ouvert en 2021 et qui a fait l'objet d'une dotation de 368 K€. Deux litiges ont été clôturés en 2021.

Les provisions pour dépréciation s'élèvent à 16 722 K€ au 31 décembre 2021 et se composent principalement de :

- 11 279 K€ de dépréciation sur les comptes-courants. Le détail de la dépréciation est présenté dans le paragraphe 6.3 de la partie III (« Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ») ;
- 3 063 K€ de dépréciation relative à l'impôt différé actif issu de l'économie d'impôt sur l'apport de déficits fiscaux reportables de la société Murano SA lors de sa fusion en 2014 dans la société (cf. paragraphe 6.3 de la partie III (« Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ») ;
- 1 760 K€ de dépréciations relatives aux clients douteux. La dépréciation couvre 97% de ce poste ;

## 6.8 DETTES FINANCIERES

<b>Dettes financières</b> <i>(En milliers d'Euros)</i>	<b>31/12/20</b>	<b>Augment.</b>	<b>Rembours.</b>	<b>31/12/21</b>
Intérêts courus à payer	8	29	6	30
<b>Dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>8</b>	<b>29</b>	<b>6</b>	<b>30</b>
Emprunt obligataire	-	300	-	300
Intérêts sur emprunt obligataire	-	2	-	2
<b>Emprunt auprès des sociétés du Groupe</b>	<b>-</b>	<b>302</b>	<b>-</b>	<b>302</b>
Tranche levées en 2017	54 300	-	10 492	67 387
Tranche levées en 2018	23 579	-	-	-
<b>Emprunt Colcity</b>	<b>77 879</b>	<b>-</b>	<b>10 492</b>	<b>67 387</b>
Intérêts capitalisés - Colcity	10 466	-	-	10 466
Intérêts courus à payer - Colcity	-	-	-	-
Intérêts à payer reportés au terme	1 886	5 132	2 010	5 009
<b>Intérêts Colcity</b>	<b>12 352</b>	<b>5 132</b>	<b>2 010</b>	<b>15 475</b>
<b>Dette Colcity</b>	<b>90 231</b>	<b>5 132</b>	<b>12 501</b>	<b>82 862</b>
Participation des salariés au résultat	345	16	-	361
Associés comptes-courants	6	-	-	6
Dépôts et cautions reçus	166	71	75	162
<b>Autre dettes financières</b>	<b>518</b>	<b>87</b>	<b>75</b>	<b>529</b>
<b>TOTAL</b>	<b>90 757</b>	<b>5 550</b>	<b>12 583</b>	<b>83 724</b>

La dette financière de la Société s'élève à 83 724 K€ au 31 décembre 2021.

La dette Colcity pèse pour 82 862 K€ à fin décembre 2021 contre 90 231 K€ au 31 décembre 2020. Un remboursement de 12 501 K€ (dont 10 492 K€ de capital et 2 010 K€ d'intérêts) a eu lieu le 13 décembre 2021 suite à la cession des quatre actifs.

Les sûretés associées à ce crédit sont détaillées dans les engagements hors bilan.

Les covenants bancaires du crédit relatifs au respect des ratios financiers LTV et ISC font l'objet d'une suspension jusqu'à l'échéance du crédit au 31 décembre 2022 depuis l'avenant du 1<sup>er</sup> février 2021.

## 6.8.1 ETATS ECHEANCIER DES DETTES

Etat des dettes (En milliers d'Euros)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et à moins de 5 ans	A plus de 5 ans
Dettes Colcity	82 862	82 862	-	-
Participation des salariés au résultat	361	361	-	-
Emprunt obligataire	300	-	300	-
Dépôts et cautions reçus	162	-	-	162
Emprunts et dettes auprès des établissements de	30	30	-	-
Associés comptes-courants	6	-	-	6
Intérêts sur emprunt obligataire	2	2	-	-
<b>Dettes financières</b>	<b>83 724</b>	<b>83 256</b>	<b>300</b>	<b>169</b>
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	6 555	6 555	-	-
Etat / Autre impôts, taxes et assimilés	2 801	2 801	-	-
Etat / Impôts sur les bénéficiaires	1 539	1 539	-	-
Personnel et comptes rattachés	1 390	1 390	-	-
Etat / Plan de continuation 2015	188	47	140	-
Etat / Impôts taxe sur la valeur ajoutée	40	40	-	-
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>12 513</b>	<b>12 373</b>	<b>140</b>	<b>-</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 195	14 195	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 528	1 528	-	-
Autres dettes	145	145	-	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	752	752	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>Autres dettes</b>	<b>16 620</b>	<b>16 620</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>112 857</b>	<b>112 248</b>	<b>440</b>	<b>169</b>

La Société a obtenu de l'administration fiscale un échéancier de règlement sur 24 mois à compter de juin 2021 pour régler sa dette de taxe de séjour relatives aux années 2019 et 2020 pour un total de 1 252 K€.

La Société a obtenu de l'administration fiscale en novembre 2021, vingt échéanciers de règlement sur 24 mois à compter de novembre 2021 pour régler sa dette Urssaf relatives à des périodes variant entre février 2020 et septembre 2021 selon les établissements, pour un total de 2 387 K€.

La Société a par ailleurs obtenu deux autres échéanciers de règlement sur 24 mois à compter de mars 2022 et avril 2022 pour régler sa dette Urssaf relatives aux périodes allant respectivement de février 2020 à septembre 2021 et de juillet 2021 à septembre 2021, pour un total de 511 K€.

Ces échéanciers ont pris fin le 28 mars 2022 avec l'ouverture de la procédure de sauvegarde qui est venue geler les dettes antérieures à la procédure.

## 6.8.2 DETTES REPRESENTÉES PAR LES EFFETS DE COMMERCE

La société a pour 103 K€ d'effets de commerce en circulation au 31 décembre 2021.

## 7. LES ENGAGEMENTS HORS BILAN

## 7.1 LES CREDITS-BAIL

La société a souscrit à plusieurs contrats de crédit-bail dans le cadre de l'acquisition des murs de certains de ses hôtels.

Les contrats en cours de crédit-bail se présentent comme suit :

Engagements reçus : de mise à disposition des biens loués pendant la durée des contrats

Hôtel	Informations générales des biens immobiliers loués				Valeur initiale (en k€)		
	Bailleur	Signé le	Durée	Date de fin	Terrains	Bâtiment	Total
Kube Saint-Tropez	Fortis Lease	nov-07	20 ans	déc-27	4 890	11 410	16 300
Kube Saint-Tropez	Fortis Lease	janv-10	18 ans	déc-27	-	983	983
Pavillon Louvre Rivoli	Gecina	sept-08	20 ans	oct-28	1 592	3 711	5 303
Villa Lutèce Port Royal	Fortis Lease	sept-06	15 ans	sept-21	1 586	3 702	5 288

La finalisation de la prorogation du contrat de la Villa Lutèce Port Royal est en cours.

Engagements donnés par la société : de payer les redevances

Hôtel (En milliers d'Euros)	Charges exercice 2021	Paiement exercice 2021	Redevances restantes à payer				Levée option applicable à partir de	Valeur résiduelle payable à terme	Total restant dû
			Total	A 1 an	Entre 1 et 5 ans	A +5 ans			
Kube Saint-Tropez	840	238	6 088	956	4 232	900	6e année	5 705	11 793
Kube Saint-Tropez	72	21	504	80	344	80	6e année	-	504
Pavillon Louvre Rivoli	435	172	2 657	425	1 867	365	n.a	2 121	4 778
Villa Lutèce Port Royal	434	120	-	-	-	-	sept.-21	1 557	1 557
<b>Crédits-bail</b>	<b>1 779</b>	<b>551</b>	<b>9 249</b>	<b>1 461</b>	<b>6 443</b>	<b>1 345</b>	<b>n.a</b>	<b>9 383</b>	<b>18 632</b>
Pav. Grands Boulevards	359	863	-	-	-	-	Racheté et cédé	-	-
Villa Opéra Drouot	304	744	-	-	-	-	-	-	-
Siège - Jules Janin	183	568	-	-	-	-	-	-	-
<b>Crédits-bail cédés en 2021</b>	<b>847</b>	<b>2 175</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>2 626</b>	<b>2 726</b>	<b>9 249</b>	<b>1 461</b>	<b>6 443</b>	<b>1 345</b>	<b>n.a</b>	<b>9 383</b>	<b>18 632</b>

Suite à la crise de la Covid-19, la société Les Hôtels de Paris a obtenu des reports d'échéance de la part de Gecina.

La société a repris le paiement de ses loyers à partir d'octobre 2022.

Autres engagements en couverture des contrats de crédit-bail :

Bailleur	Immeuble / Contrat	Garanties données	Garanties reçues
Fortis Lease	Villa Lutèce Port Royal	Néant	Caution personnelle solidaire de M. Patrick Machefert pour 1 080k€ jusqu'au 28/09/2022
Fortis Lease	Kube St Tropez	Nantissement du fonds de commerce Nantissement avance-preneur de 665k€ Hypothèque conventionnelle de 1 081k€ sur 8 lots détenus par la société dans l'immeuble de l'hôtel 1K	Caution personnelle solidaire de M. Patrick Machefert pour 2 200k€

## 7.2 DETTES FINANCIERES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES

Garanties données à Colcity en couverture de l'emprunt :

Hôtel	Hypothèque des murs	Nantissement des fonds de commerce
1K	Oui	Oui
Kube Paris	Oui	Oui
Pavillon Nation	Oui	Oui
Villa Beaumarchais	Oui	Oui
Villa Alessandra	Oui	Oui
Pavillon Porte de Versailles	Oui	Oui
Villa Montparnasse	Oui	Oui
Villa Panthéon	Oui	Oui
Pavillon Courcelles	Oui	Oui
Villa Lutèce Port Royal		Oui
Pavillon Louvre Rivoli		Oui
Normandy Hotel		Oui
Villa Eugénie		Oui
Villa Montsouris		Oui
Pavillon Bourse		Oui
Villa Royale Pigalle		Oui
Villa Luxembourg		Oui
Kube Saint-Tropez		

Une valorisation de marché doit régulièrement être établie pour les murs et fonds de commerce donnés en garantie.

Nantissement d'actions	Nombre	% détention
<u>Titres détenues par la société</u>		
Titres SIAM	4 500	50,0%
<u>Titres de la société Les Hôtels de Paris détenus par :</u>		
Capinvest	2 977 855	40,0%
M. Patrick Machefert - Mandataire	885 112	12,0%

Nantissement de créances sur filiale SIAM (En milliers d'Euros)	Au 31 décembre 2021
Compte-courant financier	3 040
Créance clients	-

### 7.3 ENGAGEMENTS DE RETRAITE

Les avantages procurés sont de deux types :

- Pour les régimes à cotisations définies, la société n'a pas d'autre obligation que le paiement de primes versées à des organismes extérieurs. La charge qui correspond à ces primes versées est prise en compte dans les charges sociales du résultat d'exploitation de l'exercice ;
- Pour les régimes à prestations définies, les engagements sont calculés selon la méthode des unités de crédit projetées, en tenant compte d'hypothèses actuarielles telles que : augmentation des salaires, âge de départ, mortalité, rotation et taux d'actualisation (recommandation ANC n° 2013-02).

La société offre à ses salariés différents avantages à prestations définies de retraite conditionnés par l'accumulation d'années de service.

L'engagement calculé sur une base actuarielle, est déterminé de manière rétrospective pour l'ensemble des salariés présents au 31 décembre 2021 en tenant compte des hypothèses actuarielles de l'ancienneté, des conventions collectives en vigueur, de la rémunération, de la rotation par catégorie de personnel, de la table de mortalité (TV 88/90), ainsi que d'un taux d'actualisation. Ces paramètres sont revus chaque année et se récapitulent de la manière suivante :



	31/12/2020 <sup>(1)</sup>	31/12/2021 <sup>(2)</sup>
Age de départ à la retraite	62 ans	62 ans
Evolution des salaires non cadre	1,2% par an	1,2% par an
Evolution des salaires cadre	1,2% par an	1,2% par an
Taux d'actualisation	0,35%	0,98%
<b>Valorisation de l'engagement au 31 décembre (en k€)</b>	<b>720</b>	<b>698</b>

<sup>(1)</sup> : La valorisation de l'engagement au 31 décembre 2020 a été réalisée au prorata temporis entre l'ancienneté acquise au sein de la Société et l'ancienneté totale des salariés.

<sup>(2)</sup> : La valorisation de l'engagement au 31 décembre 2021 a été réalisée selon la nouvelle méthode de calcul des IFC publiée par l'ANC mi-novembre 2021. En appliquant cette méthode à l'exercice 2020, les engagements de retraite s'élèveraient à 601 K€ au 31 décembre 2020.

La nouvelle méthode de calcul des IFC l'étalement sur les dernières années de la carrière des indemnités à verser. L'ancienne méthode prévoyait un étalement de l'indemnité à verser au prorata temporis entre l'ancienneté acquise au sein de la société et l'ancienneté total des salariés.

#### 7.4 AUTRES ENGAGEMENTS DONNES

- Engagement donné par la société à Mr Patrick Machefert, son Président, à lui verser, en cas de cessation anticipée de ses fonctions, une indemnisation du dirigeant à hauteur de 24 mois de sa rémunération brute mensuelle.
- A fin décembre 2020, nantissement des 205 K€ de valeurs mobilières de placement auprès de BRED dans les comptes de Les Hôtels de Paris au profit de SWISS Life en couverture du bail locatif sur l'hôtel Villa Eugénie.

En Janvier 2021 le bailleur a fait jouer sa garantie à première demande sur ce nantissement et demandé la libération de ces fonds pour couvrir le règlement d'arriérés de loyers impayés 2020 à hauteur de 197 K€. La banque a exécuté la garantie et mis en cession des valeurs mobilières de placement pour couvrir les fonds versés.

## 8. ELEMENTS CONCERNANT LES PARTIES LIEES

Etablissements liés (En milliers d'Euros)	Lien des parties liées	Opé. au compte de résultat 2021			Positions sur le bilan au 31/12/2021				
		Loyers et autres	Dépré.	Intérêts	Clients	Fourn.	Dette financière	Comptes-courants	Dépré. comptes-courants
Capinvest	Dirigeant commun	-	-	-	-	-	302	-	-
SCI Gassin St Tropez	Filiale à détention < 100%	(30)	(201)	2	-	-	-	201	(201)
SIAM	Filiale à détention < 100%	(900)	-	43	18	173	-	3 040	-
Decorotel	Dirigeant commun	9	-	-	-	-	-	-	-
MD Immobilier	Actionnaire / Bailleur	(496)	-	-	9	515	-	-	-
SNC Hôtels Partners	Dirigeant commun	-	-	-	24	-	-	-	-
SCI Paris City	Dirigeant commun / Bailleur	(154)	-	-	10	71	-	-	-
SCI KM75	Dirigeant commun / Bailleur	(23)	-	-	10	14	-	-	-
SAS Kapital Hospitality	Dirigeant commun / Actionnaire	(1)	-	-	17	-	-	61	-
Mezcal Brothers	Dirigeant commun / Administrateur	(16)	-	-	-	4	-	-	-
MACHEFERT Patrick	Actionnaire / Bailleur	(103)	-	-	-	193	-	-	-
DERORY Christiane	Actionnaire / Bailleur	(28)	-	-	-	82	-	(6)	-
MACHEFERT Kevin	Actionnaire / Bailleur	(109)	-	-	-	17	-	-	-
<b>Total</b>		<b>(1 851)</b>	<b>(201)</b>	<b>46</b>	<b>89</b>	<b>1 070</b>	<b>302</b>	<b>3 296</b>	<b>(201)</b>

Les opérations retracées ont été réalisées à des conditions normales de marché.

## 9. AUTRES INFORMATIONS

### 9.1 EFFECTIFS

Au 31 décembre 2021, l'effectif de la société était au nombre de 222 salariés uniquement composé de postes permanents. Les femmes sont au nombre de 96 et représentent ainsi 43 % de l'effectif total.

Au 31 décembre 2021, Il y a 29 personnes rattachées au siège de la société sur des fonctions de services partagés et 193 personnes, soit 87% des effectifs, rattachées individuellement à l'un des 18 hôtels de la société.

Par catégorie professionnelle	Au 31 décembre 2021				Au 31 décembre 2020		Variation 2021-2020
	Femmes	Hommes	Total	%	Total	%	
Cadres	6	23	29	13%	33	12%	(12%)
Agents de maîtrise	15	10	25	11%	37	14%	(32%)
Employés	74	92	166	75%	195	73%	(15%)
Dirigeants	1	1	2	1%	2	1%	- %
<b>Total</b>	<b>96</b>	<b>126</b>	<b>222</b>	<b>100%</b>	<b>267</b>	<b>100%</b>	<b>(17%)</b>

Sur l'année 2020, les effectifs moyens salariés de la société se décomposent comme suit :

Effectifs moyens par catégorie professionnelle	Moyenne 2021				Moyenne 2020		Variation 2021-2020
	Femmes	Hommes	Total	%	Total	%	
Cadres	7,88	25,93	33,80	14%	35,30	12%	(4%)
Agents de maîtrise	19,63	14,85	34,48	14%	37,96	13%	(9%)
Employés	79,85	97,28	177,13	72%	208,61	73%	(15%)
Dirigeants	1,00	1,00	2,00	1%	2,00	1%	- %
<b>Total</b>	<b>108,35</b>	<b>139,06</b>	<b>247,41</b>	<b>100%</b>	<b>283,87</b>	<b>100%</b>	<b>(13%)</b>

Compte tenu de la crise la société a fortement limité sur cette année 2021 ses recours à des contrats à durée déterminée, contrats de professionnalisation et contrats saisonniers.

En complément de ses effectifs salariés permanents, la société a rémunéré sur l'exercice 2021, une moyenne de 40 équivalents temps plein en contrats extras, contre 46 en 2020, soit une baisse de (13)%. Les contrats extras sont des contrats à durée déterminée d'usage spécifique au secteur de l'hôtellerie. La société a recours à ces contrats pour faire face à ses fluctuations d'activité.

## 9.2 REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

Le montant global des rémunérations versées aux mandataires sociaux, incluant salaires, avantages en nature et jetons de présence, s'établit ainsi qu'il suit :

Rémunérations versées aux mandataires sociaux (En milliers d'Euros)	31/12/21
M. Patrick Machefert - Président	297
Mme Christiane Derory - Directeur Général	298
<b>Rémunérations nettes versées aux dirigeants<sup>(1)</sup></b>	<b>595</b>
M. Patrick Machefert - Président	18
Mme Christiane Derory - Directeur Général	9
M. Kevin Machefert - Administrateur	8
<b>Jetons de présence attribués aux mandataires</b>	<b>35</b>
Avantages à court terme	-
Avantages postérieurs à l'emploi	cf. commentaire
Autres avantages à long terme	-
Indemnités de fin de contrat de travail	-
Paielements fondés sur des actions	-
<b>Autres rémunérations</b>	<b>-</b>

<sup>(1)</sup> : la rémunération indiquée correspond à la rémunération nette imposable

Sur l'exercice 2020, compte tenu de la situation sanitaire inédite ayant impacté de manière significative l'activité du Groupe, les administrateurs ont décidé d'abandonner leurs jetons de présence.

Le Président bénéficie d'une indemnité de départ équivalent à 24 mois de salaire en cas de départ de la société, à l'exclusion d'un départ initié pour faute grave.

## 9.3 REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL PAR TYPE D'ACTIONNAIRES

Les principaux actionnaires inscrits au nominatif et au porteur au 29 avril 2022 sont les suivants :

Actionnariat	En action	% d'action	En voix	% des voix
Patrick Machefert	1 695 970	23,0%	3 391 940	24,2%
<i>Contrôle direct de M. Patrick Machefert</i>	<i>1 695 970</i>	<i>23,0%</i>	<i>3 391 940</i>	<i>24,2%</i>
Capinvest Services	3 134 412	42,4%	6 268 824	44,7%
Kapital Hospitality (ex Aglaé)	173 655	2,4%	347 310	2,5%
MD Immobilier	391 465	5,3%	782 930	5,6%
Hotels Partners Paris	8 216	0,1%	16 432	0,1%
<i>Contrôle indirect de M. Patrick Machefert</i>	<i>3 707 748</i>	<i>50,2%</i>	<i>7 415 496</i>	<i>52,9%</i>
<b>Contrôle direct et indirect de M. P. Machefert</b>	<b>5 403 718</b>	<b>73,2%</b>	<b>10 807 436</b>	<b>77,1%</b>
Christiane Derory	267 849	3,6%	452 561	3,2%
Autres actionnaires au nominatif	1 040 599	14,1%	2 081 101	14,8%
Actionnaires au porteur	674 815	9,1%	674 815	4,8%
<b>Autres actionnaires</b>	<b>1 983 263</b>	<b>26,8%</b>	<b>3 208 477</b>	<b>22,9%</b>
<b>Total</b>	<b>7 386 981</b>	<b>100%</b>	<b>14 015 913</b>	<b>100%</b>
<i>dont actionnaires au nominatif</i>	<i>6 712 166</i>	<i>91%</i>	<i>13 341 098</i>	<i>95%</i>
<i>dont actionnaires au porteur</i>	<i>674 815</i>	<i>9%</i>	<i>674 815</i>	<i>5%</i>

Au total, au 29 avril 2022, Monsieur Patrick Machefert contrôle directement ou indirectement 5 403 718 actions (73,2%) représentant 10 807 436 droits de vote (77,1%).

La cession des actions et autres valeurs mobilières est libre et s'opère dans les conditions légales et réglementaires.

## 9.4 COVENANTS BANCAIRES

Dans le cadre de son contrat avec Colcity, la société s'est engagée à respecter les ratios financiers suivants jusqu'à l'échéance de emprunt le 23 décembre 2021.

L'avenant du 1<sup>er</sup> février 2021 conclu avec Colcity a suspendu l'application de ces covenants jusqu'au nouveau terme du crédit au 31 décembre 2022.

**Ratio ISC**

La société s'était engagée à respecter un ratio ISC à un niveau supérieur à 150%.

Le ratio ISC correspond au pourcentage de :

- NOI : revenu disponible au titre de la période de référence considérée

Qui divise

- IS, la somme :
  - Du montant des intérêts devenus exigibles (capitalisés ou non) au titre du crédit, au cours de la période de référence concerné ; et
  - Du montant de la commission d'engagement devenue exigible (capitalisable ou non) , au cours de la période référence concernée.

**Ratio LTV**

La société s'était engagée à respecter à tout moment un ratio LTV à un niveau inférieur ou égal à 50%.

Le ratio LTV désigne, à une date données, la fraction de L / V (exprimé en pourcentage) avec :

- L qui désigne la somme de l'encours du crédit, majoré disponible au titre de la Tranche, à la date considérée ;
- V qui désigne la valeur marché (des murs et des fonds de commerce) de ceux des hôtels inclus, objets de suretés tels que déterminés aux termes du plus récent rapport d'expertise.

## 9.5 RESPECT DES LOIS ET REGLEMENTS

La société, en tant qu'emprunteur s'engage également à respecter l'ensemble des lois ou règlements qui lui sont applicables, et à faire en sorte en cas de non-respect d'une loi ou d'un règlement qu'il y soit remédié dès que possible ou que ladite loi ou ledit règlement ait été constaté devant les tribunaux compétents.

## 9.6 ANALYSE ET GESTION DES RISQUES

### 9.6.1 RISQUES DE MARCHE

#### RISQUES LIES AUX TAUX D'INTERETS

La société a contracté des crédits-bail à taux variables. Afin d'anticiper les risques de marché liés aux taux d'intérêts, la société évalue donc chaque année l'impact d'une hausse des taux d'intérêts sur le résultat financier.

#### RISQUES LIES AUX TAUX DE CHANGE

L'activité de la société s'exerçant exclusivement en France, les risques liés aux taux de change sont limités.

#### RISQUES LIES AUX ACTIONS

Il n'existe pas de risque significatif compte tenu de la détention majoritaire directe et indirecte des actions par les dirigeants de la société.

#### RISQUES MARCHE ET PAYS

40% des pays dans le monde sont classés comme exposés aux risques de terrorisme et de sabotage (dont la France). Pour rappel, la précédente vague d'attentat en 2015/2016 a impacté de manière significative l'activité du Groupe.

La France comme 185 autres pays est confrontée à la crise sanitaire déclenchée par la pandémie du Covid-19 débutée en janvier 2020 en Chine.

L'interdiction des regroupements de plus de 5 000 de personnes, puis de 1 000 personnes et enfin de 100 personnes, avec les obligations de respect de gestes barrière ont entraîné la suspension de tous les salons et expositions publics et professionnels. Eu égard à l'accélération des campagnes de vaccination en Union Européenne et à la stratégie d'organisation des déplacements vers et depuis les pays de l'UE la société considère qu'une reprise de l'activité touristique et affaires à Paris semblable à l'année 2019 est envisageable à compter de la rentrée du second trimestre 2022.

Cette hypothèse, qui dépend de la non-prolifération des variants résistants aux vaccins présents sur le marché européen, permettrait alors le retour des salons et congrès majeurs, dont la tenue en « présentiel » est cruciale pour le retour des voyageurs d'affaires.

Les fortes contraintes d'exploitation et de déplacement vers et depuis le territoire français freinent le retour de la clientèle de tourisme et d'affaires entraînent des risques majeurs sur la capacité d'exploitation des établissements du groupe. Ces risques ont été étudiés et appréciés par la société dans le cadre de nombreux business plans afin d'estimer des dates de reprise des verticales hébergement, restauration et événements à Paris et dans le sud de la France.

La Guerre en Ukraine entraîne un choc majeur sur l'énergie, sur le commerce extérieur, sur la demande et globalement sur la confiance des marchés et des ménages.

Contre toute attente, l'impact sur le tourisme en Europe de l'Ouest et notamment sur les prises des réservations hôtelières en France et à Paris est à ce stade nul.

La société, dont la part de sa clientèle provenant des marchés émetteurs russophones représentait 4,5% en 2019, a par ailleurs observé une tendance contraire, à savoir un phénomène de *pick-ups* compensatoires émanant de marchés locaux et limitrophes. A ce titre, les marchés émetteurs français, belges, italiens, britanniques et allemands sont largement venus compenser l'absence de clientèles russophones, au point d'enregistrer des portefeuilles en mars, avril et mai pour réservations futures supérieurs en prix moyen aux mêmes portefeuilles aux mêmes dates en 2019 (mars, avril et mai).

Les impacts de la guerre en Ukraine observés dans le Groupe ne se contentent, au moment de la rédaction de ce rapport, qu'à une inflation généralisée sur les coûts de production, à savoir : les achats matières, l'énergie, les achats d'équipement et d'outillage, etc.

Il convient de noter que les effets de cette inflation sont largement répercutés sur les prix moyens pratiqués dans la stratégie commerciale du Groupe.

## 9.6.2 RISQUES DE CREDIT

La société Les Hôtels de Paris a souscrit en deux levées de crédit (en 2017 et en 2018) une dette financière auprès de Colcity, assortie de covenants bancaires. Les conditions des covenants bancaires sont décrites dans le paragraphe 9.4 « Covenants bancaires » de la partie III (« Comptes annuels clos le 31 décembre 2021 »).

La convention de crédit Colcity initiale prévoyait les modalités suivantes :

- Montant principal total de 76 M€ (54 M€ en 2017 et 22 M€ en 2018) ;
- Échéance de remboursement du principal In fine au 23 décembre 2021 avec les intérêts capitalisés ;
- Échéance de remboursement d'une tranche de 10 M€ à échéance au 23 décembre 2018 ;
- Remboursement obligatoire à hauteur de 80% de tout produit de cession d'actif, plafonné à 10 M€ ;
- Intérêts à 10 % qui se décomposaient en 6% d'intérêts payables trimestriellement et en 4% d'intérêts à capitaliser.

Les sûretés associées à ce crédit sont détaillées dans les engagements hors bilan (paragraphe 7 « Les engagements hors bilan » de la partie « Comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2021 »).

La société a poursuivi ses négociations avec son principal débiteur Colcity après la signature de la convention de crédits. Les aboutissements de ces négociations sont présentés ci-dessous.

### 1. Obtention de six lettres d'autorisation

Les négociations ont abouti à une première lettre d'autorisation le 5 décembre 2018 dans laquelle il a été acté (i) le non-paiement de l'échéance d'un montant maximum de 10m€ due le 23 décembre 2018, et (ii) le report de celle-ci.

Une deuxième lettre d'autorisation en date du 4 février 2019 a autorisé le report de six mois du premier remboursement partiel d'un montant maximum de 10m€ initialement dû le 23 décembre 2018. Celui-ci a été reporté au 23 juin 2019.

Une troisième lettre d'autorisation datée du 17 mai 2019 a autorisé un nouveau report de six mois du remboursement initial d'un montant maximum de 10m€. Celui-ci a été reporté au 23 décembre 2019.

Une quatrième lettre d'autorisation datée du 10 décembre 2019 a autorisé sous conditions (i) un nouveau report de six mois du remboursement initial d'un montant maximum de 10m€, et (ii) la suspension du calcul du Ratio ISC pour la période comprise entre le 23 décembre 2019 (inclus) et le 30 juin 2020 (exclu). Les conditions à respecter étaient notamment :

- Le paiement d'une commission d'autorisation de 150 000€ avant le 31 mars 2020 ;
- La remise par l'Emprunteur à l'Agent, au plus tard à la date du 31 mars 2020 des documents suivants :
  - o La copie de l'offre définitive signée émise par une banque de premier rang, un fonds d'investissement ou toute autre entité, ayant pour objet la mise à disposition au bénéfice de la société d'un financement à long terme d'un montant minimum en principal de 10M€ et/ou une prise de participation au sein du capital de la société dans des conditions normales de marché ; et/ou
  - o Dans l'hypothèse où la remise de l'offre susvisée ne pourrait pas être satisfaite, les copies certifiées conformes par un représentant dûment habilité de la société, des mandats de vente conclus par Les Hôtels de Paris pour la cession de un ou plusieurs Immeubles, et/ou le cas échéant, de fonds de commerce détenus par la société (ces mandats de vente devant concerner la cession d'un ou plusieurs Immeubles et/ou fonds de commerce pour un montant global cumulé supérieur à 10M€) ;
- La remise par la Société à Colcity, au plus tard à la date du 30 juin 2020, d'un certificat de calcul du Ratio ISC démontrant le respect par l'Emprunteur d'un Ratio ISC d'un niveau supérieur ou égal à 130%.

Une cinquième lettre d'autorisation datée du 30 mars 2020 a autorisé les principaux éléments suivants :

- Le report de six mois de la date ultime de remboursement, reportant ainsi cette date au 31 décembre 2020 ;
- Le report au plus tard au 31 décembre 2020, de l'échéance de 10M€ (précédemment reportée au 31 mars 2020 par la quatrième lettre d'autorisation) ;
- Le report de la date ultime de paiement de la Commission d'Autorisation à la date du 30 septembre 2020 (au lieu du 31 mars 2020) ;
- Le report de la date ultime de remise par l'Emprunteur à l'Agent des Mandats de Vente au 31 juillet 2020 (au lieu du 31 mars 2020).

Une sixième lettre d'autorisation datée du 1<sup>er</sup> février 2021 est venue autoriser les principaux éléments suivants :

- La renonciation au paiement de la Commission d'Autorisation (dont le paiement aurait dû intervenir avant le 30 septembre 2020) ;
- Le report d'un an de la date d'échéance finale, reportant par conséquent ladite date et l'échéance du crédit au 31 décembre 2022 ;
- La suspension et la renonciation au paiement des intérêts de base à compter du 15 juillet 2020 jusqu'à la date d'échéance finale ;
- La suspension de la capitalisation des Intérêts Capitalisés à compter du 1er octobre 2020 et jusqu'au 31 juillet 2021 (la capitalisation des intérêts capitalisés devant reprendre à compter du 1er août 2021) ;
- En contrepartie de ce qui précède, la modification du taux applicable aux intérêts capitalisés : lesdits intérêts étant portés à 6% par an à compter du 15 juillet 2020 jusqu'au remboursement de 50% de l'encours du crédit, et à 4,50% par la suite.

Il a par ailleurs été convenu dans cette sixième lettre d'autorisation que la société s'engage à remettre à Colcity un programme de cession détaillé devant faire apparaître un montant de vente cumulé supérieur à 10M€ au plus tard le 31 mars 2021.

Dans ce contexte, cette sixième lettre d'autorisation a acté l'échéancier suivant :

- Echéance de 10M€ au plus tard à la date du 30 avril 2021 ;
- Echéance de 15M€ au plus tard à la date du 30 juin 2021 ;
- Echéance de 15M€ au plus tard à la date du 31 décembre 2021 ;
- Echéance de 15M€ au plus tard à la date du 30 juin 2022 ;
- Solde de l'encours à la date d'échéance finale, soit au 31 décembre 2022.

Enfin, la sixième lettre précise que tout remboursement de l'encours du crédit donnera lieu au paiement de frais de sortie correspondant à 4% de chaque montant remboursé.

## 2. Mise en place et réalisation d'un programme de cessions

Aux termes du standstill n°1 du 2 juin 2021, Colcity a accepté de surseoir à l'exigibilité de l'échéance de remboursement du 30 avril 2021 et à toutes les sommes qui seraient dues au titre de la Convention de crédit pendant une durée de trois semaines soit jusqu'au 24 juin 2021, sous réserve de la mise en œuvre du programme de cession.

Des promesses de cession portant sur quatre actifs (Pavillon Villiers, Pavillon Opéra Grand Boulevard, Villa Opéra Drouot et sur le siège social sis 20 avenue Jules Janin 75016, pour un montant total de 39,2 millions d'euros) ont été signées le 2 août 2021.

La Société a présenté par la suite (au 31 août 2021) un nouveau programme de cession d'actifs permettant le désintéressement de son créancier.

Par courrier en date du 5 septembre 2021, Colcity a suggéré à la Société de présenter un programme de cessions moins risqué. Par lettre en date du 8 septembre 2021, la Société a proposé un programme de cession d'actifs portant sur 14 actifs pour un prix de cession global de 124,5M€, dégageant ainsi une disponibilité de cash-flow libre de 90 M€. Ce programme de cession d'actifs a été jugé insuffisant par Colcity.

Le 13 décembre 2021, la Société a cédé quatre actifs (Pavillon Villiers, Pavillon Opéra Grand Boulevard, Villa Opéra Drouot et le siège social sis 20 avenue Jules Janin 75016 Paris) pour un montant de 39,2 millions d'euros. Dans le cadre de cette cession d'actifs, 13,5M€ ont été alloués au remboursement de la dette Colcity. Ce montant se décompose comme suit :

- 108 K€ de frais impayés ;
- 471 K€ de pénalités de retard ;
- 2 010 K€ d'intérêts ;
- 10 492 K€ de principal ;
- 420 K€ de frais de sortie.

Ces cessions ont permis au Groupe de respecter ses engagements, notamment avec Colcity et de retrouver le volant de trésorerie nécessaire à son fonctionnement et à la poursuite du programme de rénovation de ses hôtels.

Après discussions, Colcity et la Société ont signé le 13 décembre 2021 le standstill n°2 aux termes duquel Colcity suspend l'exigibilité de sa créance sous réserve de la mise en œuvre d'un programme de cession d'actifs. Ce standstill a été conclu pour une durée expirant au 31 mars 2022, alors que la deuxième tranche de cession d'actifs devait intervenir pour le 31 mars 2022.

### 3. Ouverture d'une procédure de sauvegarde

La Société a déployé ses meilleurs efforts pour satisfaire la tranche de cession d'actifs devant être réalisée au plus tard au 31 mars 2022. Cependant, au regard des négociations menées par le passé et compte tenu de la cession des positions de Colcity à Fortress, il existait un risque que Colcity ne proroge pas le *standstill* entraînant de facto l'exigibilité de l'intégralité de sa créance.

Afin de pallier ce risque, la Société a sollicité et obtenu du Tribunal de commerce de Paris l'ouverture d'une procédure de sauvegarde le 28 mars 2022.

La procédure de sauvegarde met fin au programme de cession d'actifs. Les modalités de remboursement de la dette Colcity seront définies dans le cadre de la procédure.

Au regard des éléments exposés ci-dessous, la Direction considère le risque de crédit comme maîtrisé.

#### 9.6.3 RISQUES DE LIQUIDITE

La gestion du risque de liquidité est centralisée par la direction financière du groupe Les Hôtels de Paris. La gestion de trésorerie de la société et des sociétés consolidées est globale au niveau de l'enseigne, en application de la convention de gestion centralisée de trésorerie conclue entre l'ensemble des sociétés concernées, et permet de compenser les excédents et les besoins de trésorerie internes, préalablement à toute recherche de ressources sur les marchés financiers.

La société ne dispose plus, auprès de ses établissements bancaires de ligne globale de crédit.

En outre, les actifs de la société composés de murs et de fonds de commerce à Paris, ayant une valeur significative, la réalisation d'une partie mineure de son portefeuille serait de nature à permettre à la société de faire face à des besoins de trésorerie complémentaires, le cas échéant.

La cession de quatre actifs en décembre 2021 a permis d'encaisser un montant net de 30,2M€ (hors impact fiscal), dont 13,5M€ (10,5M€ de capital, 2,0M€ d'intérêts et 1,0M€ de frais et pénalités) ont été reversés à Colcity. Le reste a été conservé par la Société afin de financer son activité et son programme de CAPEX.

Face au risque d'exigibilité de sa créance par Colcity, la Société est depuis le 28 mars 2022 en procédure de sauvegarde, gelant ainsi la créance de Colcity ainsi que les autres créances durant la période d'observation, soit sauf en cas de sortie par anticipation, au minimum jusqu'au 28 septembre 2022.

#### 9.6.4 RISQUES POUR L'ENVIRONNEMENT

De par sa nature, l'activité de la société comporte peu de risques pour l'environnement. Il s'agit pour l'essentiel de risques d'incendie, de ruptures de canalisation d'eau ou de gaz.

Des moyens de prévention et de lutte ont été mis en place dans chaque établissement, rendant peu probable la survenance de ces risques.

Un contrat existe avec un prestataire « sécurité - incendie » pour la formation annuelle du personnel sur la centrale de détection incendie de chaque hôtel. Des contrats de maintenance sont contractés auprès de différents prestataires pour une maintenance préventive, et des actions sécuritaires et techniques en cas de problèmes.

Un changement de fournisseur « électricité - gaz » s'est opéré en 2021 pour l'obtention de meilleurs tarifs.

L'éclairage des façades se fait par horloge programmable.

Des campagnes d'information sont menées afin de sensibiliser les salariés sur les impacts de notre consommation sur l'environnement et la nécessaire maîtrise de nos dépenses énergétiques. La clientèle est également sensibilisée aux problématiques environnementales, il leur est proposé notamment de ne pas procéder au change des draps en recouche ou de ne pas changer les serviettes chaque jour.

#### 9.6.5 RISQUES DONNEES PERSONNELLES NUMERIQUES

Pour les besoins de son activité la société utilise certaines données de ses clients (identité et parfois paiement) notamment dans le cadre des réservations des établissements en conformité avec le règlement n° 2016/679 appelé aussi RGPD. Ces données pourraient faire l'objet de malveillance, d'origine interne ou d'origine externe. Ainsi, le Groupe pourrait être victime d'attaques informatiques (virus, déni de service, etc.), de sabotage ou d'intrusion (physique ou



informatique), pouvant nuire à la disponibilité, à l'intégrité ou encore à la confidentialité de ces données. De tels événements, s'ils se matérialisaient, pourraient affecter les propriétaires des données volées ou divulguées. De plus, outre l'interruption de ses activités, la responsabilité du Groupe pourrait être engagée et donner lieu notamment à indemnisation des clients. Leur violation exposerait le Groupe à des sanctions financières et pourrait porter atteinte à sa réputation.

Le Service informatique est chargé de la sécurisation des infrastructures, systèmes et applications nécessaires à l'activité du Groupe. Il a pour rôle de prévenir les intrusions, virus et attaques en administrant un ensemble de matériels et logiciels dédiés à la sécurité informatique et en effectuant régulièrement des tests d'intrusion. Dans le cadre du programme de conformité au RGPD, le Groupe maintient une cartographie des processus de traitement des données, évalue les risques auxquels elles sont exposées et, si nécessaire, établit et met en œuvre un plan d'action de remédiation.

#### 9.6.6 RISQUES LIES AUX LITIGES

Les principaux litiges sont présentés dans le paragraphe 2.8 « Litiges » de la partie III (« Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 »).

Tous les litiges traités par le Groupe sont suivis par le Service Juridique assisté en cas de besoin par des cabinets d'avocats spécialisés et ont fait l'objet, si nécessaire, de provisions dans les comptes de la société.

A l'exception de la procédure de sauvegarde, il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société et/ou du Groupe.

#### 9.6.7 ASSURANCE – COUVERTURE DES RISQUES

Afin de garantir la pérennité de son activité, la société souscrit des contrats d'assurance auprès de la Compagnie Generali, en vue de garantir notamment les risques de dommages et pertes d'exploitation ainsi que de responsabilité civile.

La société procède de façon régulière, en fonction de la sinistralité et en partenariat avec ses assureurs, à un audit des risques et à leur évaluation, de manière à réduire le risque et à obtenir la couverture optimale en fonction des marchés d'assurance et des relevés de sinistralité effectués sur l'ensemble des hôtels de l'enseigne.

#### 9.7 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires de commissariat aux comptes comptabilisés au cours de l'exercice 2021 pour l'ensemble consolidé s'élèvent au titre de l'audit légal à :

- 117 K€ pour le cabinet RSM PARIS,
- 78 K€ pour le cabinet BLANCHARD TISSANDIER AUDIT EXPERTISE CONSEIL

Aucune mission autre que l'audit légal n'a été réalisée par les commissaires aux comptes.

### 10. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Les rapports des commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et sur les conventions réglementées sont présentés en annexes.



## IV. COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

### 1. INFORMATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDES CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

Les comptes consolidés clos au 31 décembre 2020 ont fait l'objet d'une correction lors de la clôture de l'exercice 2021.

Cette correction est relative à la dette financière Colcity et à l'application de IFRS 9.

Le 1<sup>er</sup> février 2021, un avenant a été signé entre la Société et Colcity afin de ramener entre autres, (i) le taux d'intérêt de 10% (réparti entre 6% d'intérêts cash et 4% d'intérêts PIK) à 6% (intérêts PIK uniquement) avec effet rétroactif au 15 juillet 2020, et (ii) de repousser d'un an la maturité, désormais au 31 décembre 2022.

Une analyse a été réalisée afin de conclure que cet avenant constituait une modification non substantielle puisque :

- La valeur actuelle des flux de trésorerie diffère de 10,12% entre le contrat d'origine et le contrat modifié ;
- Le créancier est le même ;
- La maturité n'a été repoussée que d'une année.

Au 31 décembre 2020, la dette Colcity n'a pas été réévaluée en tenant compte de cette modification.

Il convient donc d'ajuster les comptes consolidés au 31 décembre 2020 afin de tenir compte de la modification qui a consisté à actualiser les nouveaux flux de trésorerie issus de la renégociation de la dette au taux d'intérêt effectif d'origine. Les impacts de la réévaluation de la dette financière sont les suivants :

- 8,0m€ de produit financier ;
- (2,0)m€ d'impôt différé passif.

### 2. BILAN CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2021 (EN NORMES IFRS)

Actif (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2021	31/12/2020 Corrigé	31/12/2020 Publié
Goodwill	12.1	37 391	43 420	43 420
Immobilisations incorporelles	12.2	188	185	185
Immobilisations corporelles	12.3	93 175	112 628	112 628
Autres immobilisations financières	12.4	1 316	1 314	1 314
Actif d'impôt différé	12.7	53	121	121
<b>Total actifs non courants</b>		<b>132 123</b>	<b>157 667</b>	<b>157 667</b>
Stocks et encours	12.5	90	79	79
Créances clients et comptes rattachés	12.5	1 265	1 858	1 858
Autres créances et comptes de régularisation	12.5	9 066	6 096	6 096
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12.6	16 574	1 305	1 305
<b>Total actifs courants</b>		<b>26 995</b>	<b>9 338</b>	<b>9 338</b>
<b>Total actif</b>		<b>159 118</b>	<b>167 006</b>	<b>167 006</b>

Passif <i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2021	31/12/2020 Corrigé	31/12/2020 Publié
Capital	12.8	45 000	45 000	45 000
Prime d'émission		5 035	5 035	5 035
Réserves consolidées		(61 898)	(53 139)	(53 139)
Résultat de l'exercice		3 951	(8 434)	(14 405)
<b>Capitaux propres - part du groupe</b>		<b>(7 912)</b>	<b>(11 538)</b>	<b>(17 508)</b>
Intérêts non contrôlés		(331)	(617)	(617)
<b>Capitaux propres</b>		<b>(8 243)</b>	<b>(12 155)</b>	<b>(18 126)</b>
Dettes financières long terme (part > à 1 an)	12.10	40 812	120 801	52 304
Impôt différé passif	12.7	3 147	5 116	3 126
Prov. risques et charges à caractère non courant	12.9	727	720	720
Autres passifs non courants	12.5	1	394	394
<b>Total passifs non courants</b>		<b>44 687</b>	<b>127 030</b>	<b>56 543</b>
Dettes financières long terme (part < à 1 an)	12.10	93 415	26 731	103 188
Prov. risques et ch. à caract. courant (< à 1 an)	12.9	2 264	147	147
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12.5	10 112	12 118	12 118
Dettes fiscales et sociales	12.5	15 991	12 346	12 346
Autres dettes et comptes de régularisation	12.5	891	788	788
<b>Total passifs courants</b>		<b>122 673</b>	<b>52 131</b>	<b>128 589</b>
<b>Total passif</b>		<b>159 118</b>	<b>167 006</b>	<b>167 006</b>

### 3. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2021

Compte de résultat <i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2021	31/12/2020 Corrigé	31/12/2020 Publié
<b>Chiffre d'affaires</b>	11.2	<b>17 759</b>	<b>13 231</b>	<b>13 231</b>
<i>Achats d'exploitation</i>	11.3	(8 226)	(7 941)	(7 941)
<i>Charges de personnel</i>	11.4	(8 029)	(7 392)	(7 392)
<i>Impôts et taxes</i>		(1 127)	121	121
<i>Dot. amort. et aux prov. nettes des reprises</i>	11.5	(6 572)	(6 650)	(6 650)
<i>Autres produits et charges</i>	7.2	4 358	34	34
Charges courantes opérationnelles		(19 597)	(21 827)	(21 827)
<b>Résultat courant opérationnel</b>		<b>(1 838)</b>	<b>(8 596)</b>	<b>(8 596)</b>
Autres produits et charges opérationnels	11.6	16 801	3 718	3 718
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>14 963</b>	<b>(4 879)</b>	<b>(4 879)</b>
<i>Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie</i>		988	8 088	127
<i>Coût de l'endettement financier brut</i>		(11 932)	(9 923)	(9 923)
Coût de l'endettement financier net	11.7	(10 944)	(1 835)	(9 796)
<b>Résultat opérationnel après coût de l'endettement</b>		<b>4 019</b>	<b>(6 714)</b>	<b>(14 675)</b>
Produit / (Charge) d'impôt	11.8	219	(1 966)	25
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>4 238</b>	<b>(8 679)</b>	<b>(14 650)</b>
Intérêts des minoritaires		287	(245)	(245)
<b>Résultat net – part du Groupe</b>		<b>3 951</b>	<b>(8 434)</b>	<b>(14 405)</b>
<b>Nombre d'actions</b>		<b>7 386 981</b>	<b>7 386 981</b>	<b>7 386 981</b>
<b>Résultat net (part du Groupe) par action (en €)</b>		<b>0,53</b>	<b>(1,14)</b>	<b>(1,95)</b>
<b>Résultat net (part du Groupe) dilué par action (en €)</b>		<b>0,53</b>	<b>(1,14)</b>	<b>(1,95)</b>

Etat de résultat global (en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020 Corrigée	31/12/2020 Publiée
<b>Résultat de la période</b>	<b>4 238</b>	<b>(8 679)</b>	<b>(14 650)</b>
Ecart de conversion constatés sur l'exercice	(333)	132	132
<b>Résultat global</b>	<b>3 905</b>	<b>(8 548)</b>	<b>(14 518)</b>

#### 4. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

Tableau des flux de trésorerie (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2021	31/12/2020 Corrigé	31/12/2020 Publié
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	<b>12.6</b>	<b>1 214</b>	<b>3 145</b>	<b>3 145</b>
<i>Résultat net des sociétés intégrées</i>		3 951	(8 434)	(14 405)
<i>Intérêts non contrôlés</i>		287	(245)	(245)
<i>Elim. ch. et produits sans incidence sur la trésorerie</i>		8 597	3 859	3 859
<i>Charge d'impôt (exigible et différé)</i>	11.8	(219)	1 966	(25)
<i>Plus-values de cessions</i>	11.6	(18 736)	97	97
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	11.7	10 944	1 835	9 796
<b>Capacité d'autofinancement</b>		<b>4 824</b>	<b>(923)</b>	<b>(924)</b>
Impôts versés		418	631	631
Variation des clients et autres créances	12.5	(3 068)	(1 007)	(1 007)
Variation des fournisseurs et autres dettes		(94)	4 651	4 651
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>		<b>2 079</b>	<b>3 351</b>	<b>3 350</b>
Acquisition d'immob. incorp. et corp. (hors IFRS 16)	12.3	(679)	(2 331)	(2 330)
Acquisition d'immobilisations financières	12.4	(2)	(26)	(26)
Variation des dettes sur immobilisations		(696)	1 300	1 300
Cession d'immobilisations incorp. et corp.	13	39 029	-	-
<b>Flux de trésorerie liés aux investissements</b>		<b>37 652</b>	<b>(1 057)</b>	<b>(1 057)</b>
Ch. fin. sur contrats de loc. et de crédits-bail (IFRS 16)	11.7	(2 751)	(3 006)	(3 006)
Aug. (remb.) nette des emprunts	12.10	(13 507)	(3 211)	4 750
Variation nette des autres créances et dettes		-	822	822
Intérêts financiers nets versés	11.7	(8 193)	1 170	(6 791)
<b>Flux de trésor. liés aux opérations de fin.</b>		<b>(24 452)</b>	<b>(4 225)</b>	<b>(4 225)</b>
<b>Variation de la trésorerie</b>		<b>15 279</b>	<b>(1 931)</b>	<b>(1 932)</b>
Incidence variation des taux de change		(1)	1	1
<b>Trésorerie à la clôture</b>	<b>12.6</b>	<b>16 491</b>	<b>1 214</b>	<b>1 214</b>
VMP	12.6	13	206	206
Disponibilités	12.6	16 561	1 099	1 099
Concours bancaires courants	12.6	(83)	(91)	(91)
<b>Trésorerie ou équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice</b>		<b>16 491</b>	<b>1 214</b>	<b>1 214</b>

## 5. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

(en milliers d'euros)	Capital social	Primes	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total Capitaux Propres Groupe	Intérêts non contrôlés	Total Capitaux propres
<b>Capitaux propres au 31/12/2019</b>	<b>45 000</b>	<b>5 035</b>	<b>(41 911)</b>	<b>(11 333)</b>	<b>(3 209)</b>	<b>(372)</b>	<b>(3 581)</b>
Affectation du résultat 2019	-	-	(11 333)	11 333	(0)	-	(0)
Ecart de conversion	-	-	132	-	132	-	132
Résultat au 31/12/2020 (corrigé)	-	-	-	(8 434)	(8 434)	(245)	(8 679)
Autres	-	-	(26)	-	(26)	-	(26)
<b>Capitaux propres au 31/12/2020 (corrigés)</b>	<b>45 000</b>	<b>5 035</b>	<b>(53 139)</b>	<b>(8 434)</b>	<b>(11 538)</b>	<b>(617)</b>	<b>(12 155)</b>
Affectation du résultat 2020	-	-	(8 434)	8 434	-	-	-
Ecart de conversion	-	-	(333)	-	(333)	-	(333)
Résultat au 31/12/2021	-	-	-	3 951	3 951	287	4 237
Autres	-	-	7	-	7	-	7
<b>Capitaux propres au 31/12/2021</b>	<b>45 000</b>	<b>5 035</b>	<b>(61 898)</b>	<b>3 951</b>	<b>(7 912)</b>	<b>(331)</b>	<b>(8 243)</b>

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice.

## 6. MODALITÉS D'ÉLABORATION DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Les principes comptables utilisés pour l'élaboration des états financiers consolidés du groupe sont décrits ci-après.

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2021 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2020, à l'exception des normes et/ou amendements de normes adoptés par l'Union européenne applicables de façon obligatoire à partir du 1er janvier 2021 (voir paragraphe 6.3 de la présente partie IV « Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 »).

Les états financiers consolidés du Groupe sont présentés en milliers d'euros, sans décimale. Les arrondis au millier d'euros le plus proche peuvent de ce fait conduire à des écarts non matériels au niveau des totaux et des sous-totaux figurant dans les tableaux.

### 6.1 BASES DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptés par l'Union Européenne à la date d'arrêt. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations disponibles sur le site de l'Union Européenne : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A02008R1126-20220101>

Les états financiers ont été établis selon la convention du coût historique, à l'exception des titres de participation non consolidés, des instruments financiers dérivés et de certains actifs financiers.

### 6.2 CONTINUITÉ D'EXPLOITATION

Les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2021 ont été préparés sur la base de la continuité d'exploitation qui implique le redémarrage de l'activité du Groupe et l'élaboration d'un plan de sortie de la sauvegarde.

La société Les Hôtels de Paris a sollicité et obtenu du Tribunal de commerce de Paris l'ouverture d'une procédure de sauvegarde le 28 mars 2022. Cette procédure, mesure de protection conférée par la loi, n'altère en rien la bonne conduite des opérations du Groupe. Celle-ci va en effet permettre à ce dernier de pérenniser son activité, de recréer de la rentabilité sur ses opérations en période de convalescence, tout en préservant ses emplois. De ce fait, le Groupe reprendra le contrôle de son business plan dont la trajectoire se confirme mois après mois par les performances opérationnelles de manière à réaliser le plan triennal « Réputation » initié en janvier 2022.

Les résultats obtenus au cours du premier quadrimestre 2022 sont encourageants et confirment les prévisions d'exploitation, rassurant ainsi sur la certitude de la continuité d'exploitation.

### 6.3 NOUVELLES NORMES ET INTERPRETATIONS APPLICABLES

#### NOUVELLES NORMES, AMENDEMENTS DE NORMES ET INTERPRETATIONS DE NORMES D'APPLICATION OBLIGATOIRE AU SEIN DE L'UNION EUROPEENNE AU 31 DECEMBRE 2021

Au 31 décembre, 2021, les nouvelles normes, ou amendements de normes et interprétations de normes d'application obligatoire aux comptes clos le 31 décembre 2021 sont les suivants :

##### **Amendements à IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 16 et IAS 39 : Réforme des taux d'intérêt de référence - Phase 2 (règlement UE 2021/25 du 13 janvier 2021)**

Le 27 août 2020, l'IASB a publié un ensemble d'amendements aux normes IFRS dans le cadre de la réforme des taux d'intérêt de référence. Les amendements visent à aider les sociétés à fournir aux investisseurs des informations utiles sur les effets de la réforme dans leurs états financiers et ils concernent les normes suivantes :

- IFRS 4 – Contrats d'assurance ;
- IFRS 7 – Instruments financiers : informations à fournir ;
- IFRS 9 – Instruments financiers ;
- IFRS 16 – Contrats de location ;
- IAS 39 – Instruments financiers : comptabilisation et évaluation.

Les amendements complètent ceux publiés en 2019 et se concentrent sur les effets sur les états financiers lorsqu'une entreprise remplace l'ancien taux d'intérêt de référence par un autre taux de référence du fait de la réforme.

Ces amendements n'ont pas eu d'effet sur les instruments financiers du Groupe.

##### **Amendements à IFRS 16 - Allègements de loyer liés à la Covid-19 au-delà du 30 juin 2021 (règlement UE 2021/1421 du 30 août 2021)**

Le 31 mars 2021, l'IASB a publié les amendements à la norme IFRS 16 Contrats de location, intitulés « Allègements de loyer liés à la covid-19 au-delà du 30 juin 2021 ».

Les amendements ont prolongé d'un an la période d'application de l'amendement « Allègements de loyer liés à la covid-19 » publié en mai 2020. Ainsi, la mesure de simplification prévue au paragraphe 46A de la norme peut s'appliquer aux allègements de loyers relatifs à des paiements exigibles jusqu'au 30 juin 2022 (versus jusqu'au 30 juin 2021 précédemment).

La mesure de simplification permet aux preneurs d'être dispensés d'avoir à apprécier si certains allègements de loyer qui sont accordés en conséquence directe de la pandémie de la covid-19 constituent ou non des modifications de contrat de location et de les traiter comme s'il ne s'agissait pas de modifications de contrat de location.

La mesure de simplification peut s'appliquer seulement si toutes les conditions suivantes sont remplies :

- (a) le changement apporté aux paiements de loyers a pour résultat que la contrepartie révisée du contrat de location est pour l'essentiel identique, sinon inférieure, à la contrepartie du contrat de location immédiatement avant ce changement ;
- (b) s'il y a réduction des paiements de loyers, celle-ci ne porte que sur les paiements initialement exigibles le 30 juin 2022 ou avant cette date (par exemple, un allègement de loyer répond à cette condition s'il donne lieu à des paiements de loyers réduits jusqu'au 30 juin 2022 et accrus au-delà du 30 juin 2022) ;
- (c) aucun changement de fond n'est apporté aux autres termes et conditions du contrat de location.

Les entreprises ont dû appliquer les modifications à compter du 1er avril 2021 pour les exercices commençant au plus tard, le 1er janvier 2021 ou après cette date.

Le Groupe a analysé l'incidence sur ses comptes consolidés, des amendements IFRS 16, au fur et à mesure de l'évolution de la crise sanitaire.

En 2021, le Groupe n'a bénéficié d'aucune réduction de loyer qui aurait pu être traitée comme une modification de contrat. Toutefois, le Groupe a bénéficié de report de règlement d'échéances de loyers. A ce titre les loyers échus reportés ont été reclassés en présentation au Passif du Bilan, des Dettes fournisseurs vers les Dettes financières de moins d'un an.

**TEXTE POUVANT ETRE ANTICIPES PAR LES SOCIETES EUROPEENNES COTEES**

Le Groupe n'a pas utilisé la possibilité d'appliquer par anticipation les textes suivants adoptés par le Règlement UE 2021/1080 du 28 juin 2021, qui entreront en vigueur le 1er janvier 2022, pour lesquels il n'est pas concerné ou dont les incidences ne sont pas significatives pour ses opérations actuelles :

- Amendements à IFRS 3 « Référence au cadre conceptuel » ;
- Améliorations annuelles des normes IFRS 2018-2020 ;
- Amendements à IAS 37 « Contrats déficitaires – Coûts d'exécution des contrats » ;
- Amendements à IAS 16 « Immobilisations corporelles – Revenus avant l'utilisation prévue ».

Le Groupe n'est pas concerné par la nouvelle norme IFRS 17 « Contrats d'assurance » qui remplace la norme IFRS 4 « Contrats d'assurance » publiée en 2004 comme une norme provisoire. La norme IFRS 17 a été adoptée par l'Union européenne le 19 novembre 2021, pour une entrée en vigueur le 1er janvier 2023 avec la possibilité d'une application anticipée.

Le 3 mars 2022, la Commission européenne a publié au journal officiel le Règlement UE 2022/357 portant adoption des amendements à la norme IAS 1 Présentation des états financiers et à la norme IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs. Ces amendements visent à faciliter la distinction entre les méthodes comptables et les estimations comptables. Ils entreront en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2023. Une application anticipée est possible.

**NOUVELLES NORMES ET INTERPRETATIONS NON ENCORE ADOPTEES PAR L'EUROPE**

Aucune norme ou interprétation, non adoptée par l'Union Européenne, n'a fait l'objet d'une application anticipée par le Groupe.

En particulier, le Groupe pourrait être concerné par la suite par l'amendement suivant à la norme IAS 1 :

**Amendements à la norme IAS 1 sur le classement des passifs en tant que passifs courants et non courants**

Le 23 janvier 2020, l'IASB a publié des modifications à portée limitée de la norme IAS 1 Présentation des états financiers, afin de clarifier la façon de classer la dette et les autres passifs comme courants ou non courants.

Les modifications visent à préciser les critères de classement d'un passif en tant que passif courant ou non courant.

Les modifications clarifient et ne changent pas les exigences existantes et ne devraient donc pas affecter de manière significative les états financiers des entités. Cependant, elles pourraient conduire les entreprises à reclasser certains passifs de courants à non courants, et inversement; cela pourrait affecter les clauses restrictives (covenants) d'une entreprise. Si les amendements sont adoptés par l'Union européenne, ils entreront en vigueur le 1er janvier 2023 (une application anticipée est possible).

**6.4 HYPOTHESES CLES ET APPRECIATIONS**

L'élaboration des comptes consolidés, conformément aux normes IFRS, repose sur des hypothèses et estimations déterminées par la Direction pour calculer la valeur des actifs et des passifs à la date de clôture du bilan et celle des produits et charges de l'exercice.

Ces estimations et appréciations sont évaluées de façon continue sur la base d'une expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables au regard des circonstances actuelles et qui constituent le fondement des appréciations de la valeur comptable des éléments d'actif et de passif.

Pour les postes concernés par l'utilisation d'hypothèses et d'estimations, un test de sensibilité des valeurs comptables aux principales hypothèses est effectué à chaque clôture.

Les éléments nécessitant des estimations présentant un caractère significatif ou un degré de jugement important sont principalement :

- Le traitement des contrats de locations (détermination des durées de location et du taux d'actualisation pris en compte pour évaluer les dettes de loyers) (cf. paragraphe 10.3 de la partie IV « Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ») ;
- L'évaluation des valeurs d'utilité des actifs incorporels et corporels et la mise en œuvre des tests de dépréciation au niveau des Unités Génératrices de Trésorerie (cf. paragraphe 10.4 de la partie IV « Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 »).

## 7. LES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

### 7.1 PREAMBULE

L'exercice a une durée de douze mois, couvrant la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021. L'exercice précédent, clos le 31 décembre 2020 avait également une durée de 12 mois.

Le total du bilan du Groupe sur l'exercice 2021 est de 159 118 K€.

Du fait de la cession des actifs intervenue en 2021, le résultat net de l'ensemble consolidé ressort positif à 4 238 K€.

### 7.2 IMPACT DE LA CRISE COVID-19 SUR L'ACTIVITE

Les effets de la crise sanitaire continuent d'impacter fortement, depuis le début de l'exercice 2021, toutes les verticales qui composent l'industrie du tourisme, en particulier l'hôtellerie. A ces conséquences s'ajoute un phénomène d'impact plus prononcé sur l'activité hôtelière parisienne qui, a contrario de l'hôtellerie de région, ne représente pas une destination de loisirs ou de villégiature (littoral, montagne, campagne, etc.)

Le troisième confinement instauré du samedi 3 avril 2021 au 3 mai 2021 sur toute la métropole française a mis fin à tout espoir de reprise de l'activité touristique parisienne sur le premier semestre 2021.

Ces constats ayant été réalisés depuis le début de l'exercice 2021, la société Les Hôtels de Paris a bénéficié en janvier, février mars et avril 2021 d'aides au titre des pertes du chiffre d'affaires auprès du Fonds de Solidarité. En parallèle, la société Les Hôtels de Paris a finalisé au cours du mois d'octobre le dépôt de dossier auprès du fonds de solidarité au titre de l'aide sur les coûts fixes couvrant les 6 premiers mois de l'année. Cette aide n'a pas été obtenue au cours de l'exercice 2021, elle a été versée en mars 2022.

Par ailleurs, la société Les Hôtels de Paris a continué d'avoir recours au dispositif d'activité partielle pour la majeure partie de ses collaborateurs depuis le début de l'exercice 2021.

Dans le contexte de la crise de la Covid-19, la société Les Hôtels de Paris a ainsi bénéficié des aides suivantes :

- 2 186 K€ d'indemnités d'activité partielle comptabilisées sur l'exercice 2021 et perçues par la société sur l'exercice 2021, comptabilisées en moins des charges de personnel ;
- 1 800 K€ de fonds de solidarité perçu sur l'exercice 2021, dont 1 600K€ comptabilisés en 2021, comptabilisé en autres produits ;
- 2 946 K€ d'aide coûts fixes demandée, comptabilisée sur l'exercice 2021 et encaissée en mars 2022, comptabilisée en autres produits.

Les établissements ouverts (hors bars et restaurants) au cours du premier semestre 2021 étaient les suivants :

- 1K ;
- Kube Paris ;
- Villa Royale ;
- Villa Montparnasse ;
- Normandy Hotel ;
- Villa Panthéon ;
- Villa Alessandra ;
- Villa Drouot ;
- Kube Saint Tropez : cet établissement a réouvert bien plus tard que les années précédentes hors crise sanitaire.

Enfin, trois établissements (Pavillon Nation, Courcelles et Pavillon Villiers - cédé en décembre 2021) ont poursuivi leur collaboration avec l'association Aurore, représentant un chiffre d'affaires de 2,3M€ sur 2021.

Les Hôtels de Paris a également procédé à la réouverture des établissements suivants : Pavillon Bourse, Villa Luxembourg, Pavillon Louvre Rivoli courant septembre 2021 et de l'établissement la Villa Montsouris le 12 octobre 2021. La Société a également réouvert la Villa Beaumarchais le 20 octobre 2021 et la Villa Lutèce Port Royal le 29 novembre 2021.

Par ailleurs des mesures ont été prises au cours de l'exercice 2021 et dans le contexte de la crise sanitaire :

- Fermeture des restaurants et bars des établissements ;
- Sécurisation des hôtels fermés ;



- Ouverture retardée du Kube St Tropez fermé pendant la période hivernale ;
- Fermeture du Murano Resort Marrakech ;
- Mise en place des mesures sanitaires dans nos hôtels ouverts ;
- Interruption des travaux de réhabilitation du Normandy Hotel ;
- Mise au chômage partiel d'une partie substantielle de nos salariés rattachés aux hôtels fermés et d'une partie des équipes du siège.

Dès la fin du troisième confinement,

- Gestion des réouvertures progressives du parc hôtelier du Groupe selon les carnets de réservation ;
- Ouverture saisonnière tardive du Kube St Tropez ;
- Mise en place des mesures sanitaires dans nos restaurants et bars à leur réouverture ;
- Poursuite du recours au chômage partiel de 90 % de nos salariés inactifs.

Le Groupe a assisté à un redémarrage progressif de l'activité notamment à compter du second semestre 2021, freiné toutefois par le variant OMICRON.

Sur l'exercice 2021, le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 17 759 K€, en hausse de 34% par rapport au chiffre d'affaires consolidé de l'exercice 2020 d'un montant de 13 231 K€ .

### **Gestion de la liquidité et continuité d'exploitation**

Dans ce contexte inédit, le Groupe a poursuivi la mise en œuvre des mesures d'adaptation initiées au cours de l'exercice 2020 afin d'ajuster ses coûts variables à la forte baisse d'activité et de préserver sa trésorerie, comprenant notamment le recours au chômage partiel, la réduction de l'ensemble des dépenses d'exploitation et d'investissement.

Le Groupe a bénéficié d'aides gouvernementales relatives aux mesures de chômage partiel et de maintien de l'emploi.

Les principales conséquences de la crise sanitaire (depuis 2020) pour le Groupe se présentent comme suit :

- Fermeture commerciale de nos établissements et réouverture progressive au cours de l'exercice 2021 (cf. ci-dessus) ;
- Contractualisation en 2020 d'un accord avec une association d'utilité publique rattachée à l'Etat qui a conduit la société à mettre à disposition pour une durée de dix-huit mois trois établissements au profit de femmes victimes de violence, de familles sans domicile et de personnes souffrant du Covid ;
- Suspension du chantier de gros œuvre sur le Normandy Hotel ;
- Mise au chômage partiel allant jusqu'à 90% des salariés sur les mois les plus impactés ;
- Mise en œuvre des aides issues des mesures du gouvernement :
  - o Suspension des règlements de cotisations URSSAF ;
  - o Suspension des règlements des impôts directs (CVAE, CFE, taxe de séjour) ;
  - o Demande de remboursement accéléré sur les créances fiscales de CICE ;
  - o Demande de report sur six mois des plans d'amortissement des crédit-baux ;
  - o Obtention du fonds de solidarité au titre des pertes de chiffre d'affaires du mois de décembre 2020.
- Recherche de crédit court terme : démarches en cours de demande de crédit auprès de la banque principale de la société et de la BPI ;
- Négociations des loyers vis-à-vis des différents bailleurs et co-propriétaires.

### **7.3 NEGOCIATIONS DES MODALITES DU CREDIT COLCITY**

La société Les Hôtels de Paris a souscrit en deux levées de crédit (en 2017 et en 2018) une dette financière auprès de Colcity, assortie de covenants bancaires. Les conditions des covenants bancaires sont décrites dans le paragraphe 16.4 « Covenants bancaires » de la partie IV (« Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 »).

La convention de crédit Colcity initiale prévoyait les modalités suivantes :

- Montant principal total de 76 M€ (54 M€ en 2017 et 22 M€ en 2018) ;
- Echéance de remboursement du principal In fine au 23 décembre 2021 avec les intérêts capitalisés ;
- Echéance de remboursement d'une tranche de 10 M€ à échéance au 23 décembre 2018 ;
- Remboursement obligatoire à hauteur de 80% de tout produit de cession d'actif, plafonné à 10 M€ ;
- Intérêts à 10 % qui se décomposaient en 6% d'intérêts payables trimestriellement et en 4% d'intérêts à capitaliser.



Les sûretés associées à ce crédit sont détaillées dans les engagements hors bilan (paragraphe 14 « Les engagements hors bilan » de la partie IV (« Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 »).

La société a poursuivi ses négociations avec son principal débiteur Colcity après la signature de la convention de crédits. Les aboutissements de ces négociations sont présentés ci-dessous.

### 1. Obtention de six lettres d'autorisation

Les négociations ont abouti à une première lettre d'autorisation le 5 décembre 2018 dans laquelle il a été acté (i) le non-paiement de l'échéance d'un montant maximum de 10m€ due le 23 décembre 2018, et (ii) le report de celle-ci.

Une deuxième lettre d'autorisation en date du 4 février 2019 a autorisé le report de six mois du premier remboursement partiel d'un montant maximum de 10m€ initialement dû le 23 décembre 2018. Celui-ci a été reporté au 23 juin 2019.

Une troisième lettre d'autorisation datée du 17 mai 2019 a autorisé un nouveau report de six mois du remboursement initial d'un montant maximum de 10m€. Celui-ci a été reporté au 23 décembre 2019.

Une quatrième lettre d'autorisation datée du 10 décembre 2019 a autorisé sous conditions (i) un nouveau report de six mois du remboursement initial d'un montant maximum de 10m€, et (ii) la suspension du calcul du Ratio ISC pour la période comprise entre le 23 décembre 2019 (inclus) et le 30 juin 2020 (exclu). Les conditions à respecter étaient notamment :

- Le paiement d'une commission d'autorisation de 150 000€ avant le 31 mars 2020 ;
- La remise par l'Emprunteur à l'Agent, au plus tard à la date du 31 mars 2020 des documents suivants :
  - o La copie de l'offre définitive signée émise par une banque de premier rang, un fonds d'investissement ou toute autre entité, ayant pour objet la mise à disposition au bénéfice de la société d'un financement à long terme d'un montant minimum en principal de 10M€ et/ou une prise de participation au sein du capital de la société dans des conditions normales de marché ; et/ou
  - o Dans l'hypothèse où la remise de l'offre susvisée ne pourrait pas être satisfaite, les copies certifiées conformes par un représentant dûment habilité de la société, des mandats de vente conclus par Les Hôtels de Paris pour la cession de un ou plusieurs Immeubles, et/ou le cas échéant, de fonds de commerce détenus par la société (ces mandats de vente devant concerner la cession d'un ou plusieurs Immeubles et/ou fonds de commerce pour un montant global cumulé supérieur à 10M€) ;
- La remise par la Société à Colcity, au plus tard à la date du 30 juin 2020, d'un certificat de calcul du Ratio ISC démontrant le respect par l'Emprunteur d'un Ratio ISC d'un niveau supérieur ou égal à 130%.

Une cinquième lettre d'autorisation datée du 30 mars 2020 a autorisé les principaux éléments suivants :

- Le report de six mois de la date ultime de remboursement, reportant ainsi cette date au 31 décembre 2020 ;
- Le report au plus tard au 31 décembre 2020, de l'échéance de 10M€ (précédemment reportée au 31 mars 2020 par la quatrième lettre d'autorisation) ;
- Le report de la date ultime de paiement de la Commission d'Autorisation à la date du 30 septembre 2020 (au lieu du 31 mars 2020) ;
- Le report de la date ultime de remise par l'Emprunteur à l'Agent des Mandats de Vente au 31 juillet 2020 (au lieu du 31 mars 2020).

Une sixième lettre d'autorisation datée du 1<sup>er</sup> février 2021 est venue autoriser les principaux éléments suivants :

- La renonciation au paiement de la Commission d'Autorisation (dont le paiement aurait dû intervenir avant le 30 septembre 2020) ;
- Le report d'un an de la date d'échéance finale, reportant par conséquent ladite date et l'échéance du crédit au 31 décembre 2022 ;
- La suspension et la renonciation au paiement des intérêts de base à compter du 15 juillet 2020 jusqu'à la date d'échéance finale ;
- La suspension de la capitalisation des Intérêts Capitalisés à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2020 et jusqu'au 31 juillet 2021 (la capitalisation des intérêts capitalisés devant reprendre à compter du 1<sup>er</sup> août 2021) ;
- En contrepartie de ce qui précède, la modification du taux applicable aux intérêts capitalisés : lesdits intérêts étant portés à 6% par an à compter du 15 juillet 2020 jusqu'au remboursement de 50% de l'encours du crédit, et à 4,50% par la suite.

Il a par ailleurs été convenu dans cette sixième lettre d'autorisation que la société s'engage à remettre à Colcity un programme de cession détaillé devant faire apparaître un montant de vente cumulé supérieur à 10M€ au plus tard le 31 mars 2021.

Dans ce contexte, cette sixième lettre d'autorisation a acté l'échéancier suivant :

- Echéance de 10M€ au plus tard à la date du 30 avril 2021 ;

- Echéance de 15M€ au plus tard à la date du 30 juin 2021 ;
- Echéance de 15M€ au plus tard à la date du 31 décembre 2021 ;
- Echéance de 15M€ au plus tard à la date du 30 juin 2022 ;
- Solde de l'encours à la date d'échéance finale, soit au 31 décembre 2022.

Enfin, la sixième lettre précise que tout remboursement de l'encours du crédit donnera lieu au paiement de frais de sortie correspondant à 4% de chaque montant remboursé.

## 2. Mise en place et réalisation d'un programme de cessions

Aux termes du standstill n°1 du 2 juin 2021, Colcity a accepté de surseoir à l'exigibilité de l'échéance de remboursement du 30 avril 2021 et à toutes les sommes qui seraient dues au titre de la Convention de crédit pendant une durée de trois semaines soit jusqu'au 24 juin 2021, sous réserve de la mise en œuvre du programme de cession.

Des promesses de cession portant sur quatre actifs (Pavillon Villiers, Pavillon Opéra Grand Boulevard, Villa Opéra Drouot et sur le siège social sis 20 avenue Jules Janin 75016, pour un montant total de 39,2 millions d'euros) ont été signées le 2 août 2021.

La Société a présenté par la suite (au 31 août 2021) un nouveau programme de cession d'actifs permettant le désintéressement de son créancier.

Par courrier en date du 5 septembre 2021, Colcity a suggéré à la Société de présenter un programme de cessions moins risqué. Par lettre en date du 8 septembre 2021, la Société a proposé un programme de cession d'actifs portant sur 14 actifs pour un prix de cession global de 124,5M€, dégageant ainsi une disponibilité de cash-flow libre de 90 M€. Ce programme de cession d'actifs a été jugé insuffisant par Colcity.

Le 13 décembre 2021, la Société a cédé quatre actifs (Pavillon Villiers, Pavillon Opéra Grand Boulevard, Villa Opéra Drouot et le siège social sis 20 avenue Jules Janin 75016 Paris) pour un montant de 39,2 millions d'euros. Dans le cadre de cette cession d'actifs, 13,5M€ ont été alloués au remboursement de la dette Colcity. Ce montant se décompose comme suit :

- 108 K€ de frais impayés ;
- 471 K€ de pénalités de retard ;
- 2 010 K€ d'intérêts ;
- 10 492 K€ de principal ;
- 420 K€ de frais de sortie.

Ces cessions ont permis au Groupe de respecter ses engagements, notamment avec Colcity et de retrouver le volant de trésorerie nécessaire à son fonctionnement et à la poursuite du programme de rénovation de ses hôtels.

Après discussions, Colcity et la Société ont signé le 13 décembre 2021 le standstill n°2 aux termes duquel Colcity suspend l'exigibilité de sa créance sous réserve de la mise en œuvre d'un programme de cession d'actifs. Ce standstill a été conclu pour une durée expirant au 31 mars 2022, alors que la deuxième tranche de cession d'actifs devait intervenir pour le 31 mars 2022.

## 3. Ouverture d'une procédure de sauvegarde

La Société a déployé ses meilleurs efforts pour satisfaire la tranche de cession d'actifs devant être réalisée au plus tard au 31 mars 2022. Cependant, au regard des négociations menées par le passé et compte tenu de la cession des positions de Colcity à Fortress, il existait un risque que Colcity ne proroge pas le standstill entraînant de facto l'exigibilité de l'intégralité de sa créance.

Afin de pallier ce risque, la Société a sollicité et obtenu du Tribunal de commerce de Paris l'ouverture d'une procédure de sauvegarde le 28 mars 2022.

La procédure de sauvegarde met fin au programme de cession d'actifs. Les modalités de remboursement de la dette Colcity seront définies dans le cadre de la procédure.

### 7.4 SIGNATURE DES ACTES AUTHENTIQUES DE CESSION DES ACTIFS

Les mandats de vente conférés à certains courtiers dans le cadre du programme de cession d'actifs au cours du premier semestre 2021 ont abouti à la signature le 2 août 2021 de promesses d'achat portant sur les actifs Pavillon Villiers

étoile, Pavillon Opéra Grand Boulevard, Villa Opéra Drouot et sur le siège social sis 20 avenue Jules Janin 75016 pour un montant de 39,2 millions d’euros.

Ces promesses ont été transformées en promesses synallagmatiques.

Le Groupe a signé les actes authentiques de ces cessions le 13 décembre 2021.

Ces cessions ont permis au Groupe de respecter ses engagements, notamment avec Colcity et de retrouver le volant de trésorerie nécessaire à son fonctionnement et à la poursuite du programme de rénovation de ses hôtels.

#### 7.5 MISE EN PLACE D’UN NOUVEAU PROGRAMME DE CESSIION D’ACTIFS

Le contexte de persistance de la crise sanitaire pendant le début de l'exercice 2021, se traduisant par une aggravation des pertes de la Société, impose à cette dernière de céder de nouveaux actifs.

Le 28 septembre 2021, le Conseil d’administration de la Société a arrêté le périmètre des actifs à céder et décidé de mandater des courtiers spécialisés de premier plan pour effectuer ces mises en vente.

Les produits de cession de ces nouveaux actifs seront notamment destinés au remboursement du crédit Colcity, principal créancier de la Société, et ce de manière à poursuivre l’objectif de désendettement total.

La procédure de sauvegarde met fin au programme de cession d’actifs.

#### 7.6 MISE EN PLACE D’UN PLAN DE SAUVEGARDE DE L’EMPLOI

Afin de renforcer les mesures permettant d’assurer la pérennité du groupe et de préserver un maximum d’emploi, le Groupe a décidé de saisir le CSE d’une double consultation sur un projet de restructuration portant sur :

- La compression de l’effectif ;
- Un licenciement collectif.

Une première réunion d’information/consultation du CSE a eu lieu le 8 mars 2021. Une réunion intermédiaire a eu lieu le 13 avril 2021 et le CSE a rendu un avis favorable en date du 11 mai 2021. Un accord a été signé par le CSE et le Groupe en date du 27 avril 2021 fixant le périmètre d’application des critères d’ordre au niveau des établissements et ouvrant les négociations sur le contenu du plan de sauvegarde de l’emploi. Une réunion de travail, tenue le 6 mai 2021, avec les organisations syndicales a permis à l’ensemble des parties de se mettre d’accord et de signer l’ensemble des mesures du PSE.

Un avenant a été conclu, suite aux recommandations de la DREETS, et présenté aux organisations syndicales le 14 septembre 2021 suivi d’une réunion complémentaire le 23 septembre 2021. Le CSE a, suite à ces réunions, modifié son avis, qui est devenu défavorable malgré des conditions négociées plus favorables pour les collaborateurs. A la suite de ces réunions, par décision en date du 26 octobre 2021, la DREETS a homologué les accord et document unilatéral.

Le plan de sauvegarde de l’emploi porte sur le départ de 43 salariés dont 16 au siège et 27 dans les établissements et sur la création de 10 postes.

Le Groupe a prévu une enveloppe totale de 860 K€ pour réaliser ce PSE. Cette enveloppe inclut les indemnités de licenciement, le paiement du solde de congés payés pour les salariés licenciés et les coûts des formations accordées.

En 2021, 18 salariés ont été sortis, pour un montant total de 326 K€.

Le Groupe s’attend à ce que le PSE soit terminé courant 2022.

#### 7.7 DEVELOPPEMENT DE L’ACTIVITE FOOD AND BEVERAGE

Convaincue que l’activité devait repartir par la diversification des centres de profits, la Société a développé son activité Food and Beverage en exploitant les rez-de-chaussée de ses actifs. Les restaurants El Vecino ont été mis en place au sein du 1K et du Normandy Hotel. Un speakeasy a vu le jour au Normandy Hotel, le Rehab.

## 7.8 LITIGES

### 7.8.1 ACTIONNAIRES

Au 31.12.19, la société avait constitué une provision de 2 837 K€ concernant le risque lié à la procédure judiciaire qui était en cours avec le collectif d'actionnaires depuis 2012.

Suite au jugement en appel de février 2019 en faveur de la société, les plaignants avaient décidé de se pourvoir en Cassation : ils avaient été contraints dans le cadre de cette procédure à reverser à la société les indemnités perçues en janvier 2018 sur décision du premier jugement.

A ce titre, la société a encaissé en restitution pour 2 774 K€ en 2019 et 63 K€ en 2020.

En date du 27 mai 2021, la Cour de Cassation a rejeté le pourvoi formé par le collectif d'actionnaire.

Enfin, en application de l'article 700 de code de procédure civile, la cour de cassation ayant rejeté la demande formée par le collectif d'actionnaires, les a condamnés à payer à la société Les Hôtels de Paris la somme de 3 000€.

Ce dossier est classé.

### 7.8.2 DOSSIER LES HOTELS DE PARIS / SWISSLIFE DYNAPIERRE

Par acte du 16 avril 2021, la société Swisslife Dynapierre a assigné la société Les Hôtels de Paris devant le Tribunal judiciaire de Paris afin de voir :

- Constaté l'acquisition de la clause résolutoire stipulée aux baux commerciaux et ordonner l'expulsion de HDP des locaux ;
- Condamner Les Hôtels de Paris à payer la somme de 263 071,86€ correspondant aux loyers impayés et pénalités de retard.

Un accord a été conclu afin de transiger cette affaire, aux termes duquel la Société a (i) acquiescé la saisie pratiquée par Dynapierre d'un montant de 180 425,93 euros et a (ii) payé la somme de 15 290,87 euros. En contrepartie, Swisslife s'est engagé à négocier de bonne foi un nouveau bail, les Parties renonçant à toute action concernant les faits ayant donné lieu au protocole signé.

### 7.8.3 LITIGES SOCIAUX

Cinq litiges sociaux étaient en cours au début de l'exercice 2021.

Au cours de l'exercice 2021, trois litiges ont été clôturés et il reste à fin décembre 2021 deux litiges en cours. Ceux-ci ont été provisionnés à hauteur de 396 K€.

## 7.9 POURSUITE DE LA RENOVATION DU PARC HOTELIER

La société Les Hôtels de Paris a initié des travaux de rénovations et d'entretiens sur une partie de ses hôtels depuis l'exercice 2017. Un programme de rénovations lourdes a été par ailleurs amorcé en mars 2019 sur le Normandy Hotel, programme pendant lequel l'exploitation de l'hôtel a été repensée afin de permettre à la clientèle de profiter de différents points de ventes de l'hôtel, pour s'adapter à la situation. Ce concept hôtelier porte le nom de « Normandy – Le Chantier ».

La partie gros-œuvre des travaux de rénovation du Normandy a été interrompue par le décret d'entrée de la France en confinement dès la mi-mars 2020.

Des travaux d'ordre conceptuels et artistiques ont été réalisés dans les parties communes de l'hôtel afin de s'adapter, à une situation inédite, cette fois-ci sanitaire, depuis le mois de septembre 2020. Par ailleurs, les rez-de-chaussée des hôtels 1K et du Normandy Hotel ont été aménagés dans le cadre du lancement du restaurant El Vecino. La reprise des travaux du Normandy Hotel, permise notamment par la cession des quatre actifs réalisée le 13 décembre 2021 a été mise en œuvre en janvier 2022. Une nouvelle crêperie nommée Buckwheat a été par ailleurs inaugurée en avril 2022 aux côtés d'El Vecino sur le RDC du Normandy Hotel afin de capter la reprise de l'activité dans le centre de Paris.

Sur certains de ses hôtels offrant des services de restauration et de bar, la société s'est par ailleurs adaptée aux contraintes sanitaires pour réaménager et construire des terrasses en partie sur des parcelles d'espace public rendues affectables à cet effet par la Mairie de Paris.

Enfin, la cession des actifs et la reprise de l'activité vont permettre à la Société de réaliser d'autres travaux de montée en gamme et de repositionnement.

## 7.10 REECHELONNEMENT DE LA DETTE POST-PLAN DE CONTINUATION MURANO

Le Tribunal de Commerce de Paris a prononcé la modification du plan de redressement de la SAS Murano en date du 12 mars 2021. La modification du plan prévoit :

- Un allongement de la durée du plan de 2 ans (dont la date d'échéance passe de 2022 à 2024) ;
- Une franchise de paiement du dividende échu le 16 mai 2020 ;
- Le retraitement du taux d'amortissement, en le passant à 5,5% pour la 8<sup>e</sup> annuité, à 8,4% pour les 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> annuités et à 11,1% pour la 11<sup>e</sup> et dernière annuité.

## 7.11 FAITS MARQUANTS DANS LES FILIALES DU GROUPE

### 7.11.1 REDRESSEMENT FISCAL SUR PARIS PALACE MARRAKECH

Depuis l'exercice 2016, la société Paris Palace Marrakech a fait l'objet d'une vérification de sa comptabilité sur la période du 25/10/2005 au 31/12/2015. Elle a reçu une première proposition de rectification le 21/12/2016 qu'elle a contestée et pour laquelle elle avait provisionné un risque de 656 K€.

Le redressement d'impôt société porte sur une requalification par la direction générale des finances publiques de l'affectation d'une plus-value perçue par la société dans le cadre du dénouement d'un emprunt bancaire.

Le 28 septembre 2018 la société s'est vu notifier par la direction générale des finances publiques un avis de recouvrement sur un redressement total d'impôt société et de majorations de 2 868 K€. Au 31 décembre 2018 la société avait enregistré ces 2 868 K€ en dette fiscale notifiée par le trésor et repris la provision pour risque.

Une procédure contentieuse, conduite par le cabinet Mazars a suspendu l'exigibilité de cette dette.

Le Tribunal administratif de Paris a rendu le 18 décembre 2020 une première décision qui a déchargé la société de certaines des pénalités et des cotisations supplémentaires pour lesquelles elle avait été redressée mais a rejeté les autres requêtes sur le bienfondé du litige.

En exécution de ce jugement la société a reçu un dégrèvement de 421 k€ sur le montant total du litige fiscal qui a été comptabilisé dans les comptes de 2020 en produit exceptionnel et en diminution de la dette fiscale.

Ce litige est pendant devant la Cour Administrative d'Appel de Paris.

### 7.11.2 SIAM – OBTENTION DU REPORT DE 18 MOIS DE LA MATURITE DU CREDIT CEPAC

La société SIAM, filiale de la SA Les Hôtels de Paris, est propriétaire des murs de l'extension du Kube St Tropez. Cet actif est financé par un prêt long terme accordé par la CEPAC sur une durée originelle de 15 ans, amortissable par trimestrialités.

Au titre du bail signé avec Les Hotels de Paris, le loyer facturé permet de couvrir les échéances du crédit.

Dans le cadre du contexte Covid et la forte diminution des recettes d'exploitation perçues par Les Hôtels de Paris, la société SIAM a accepté de renoncer au paiement d'une semestrialité de loyer.

Sollicitée, la CEPAC a accepté de reporter les échéances impayées en fin de crédit. L'échéance finale se situe ainsi au 1<sup>er</sup> janvier 2032.

### 7.11.3 SCI GASSIN SAINT-TROPEZ – CESSION DE L'ACTIF

Au cours de l'année 2021, la société SCI Gassin Saint Tropez a cédé son actif. Cette société sera liquidée au cours de l'année 2022.

## 8. ÉVÉNEMENTS POST-CLOTURE

### 8.1 CRISE SANITAIRE

Les effets de la crise sanitaire continuent d'impacter, au début de l'exercice 2022, toutes les verticales qui composent l'industrie du tourisme, en particulier l'hôtellerie. A ces conséquences s'ajoute un phénomène d'impact plus prononcé sur l'activité hôtelière parisienne qui, a contrario de l'hôtellerie de région, ne représente pas une destination de loisirs ou de villégiature (littoral, montagne, campagne, etc.)

La Société a reçu l'aide coûts fixes rebond en mars 2022 pour 2 945 738€ (cf. paragraphe 7.2 de la partie IV « comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 »).

La Société continue d'avoir recours au dispositif d'activité partielle ponctuellement pour une minorité de collaborateurs.

## 8.2 PLANS DE CESSION DES ACTIFS

Depuis la clôture, la Société a signé de nombreux accords de confidentialité avec des courtiers leur permettant d'accéder à la Dataroom et d'effectuer des visites d'hôtels.

A ce jour, des marques d'intérêt fortes ont été portées à la connaissance de la société, traduites par des lettres d'offres confirmatoires faisant ressortir un prix d'acquisition proposé en ligne avec les attentes de la société.

Ces cessions sont suspendues du fait de la procédure de sauvegarde.

## 8.3 DETTE COLCITY

La Société a respecté à la lettre les engagements de reporting imposés dans le cadre du standstill signé avec Colcity le 13 décembre 2021.

Ce standstill a été conclu pour une durée expirant au 31 mars 2022, la deuxième tranche de cession d'actifs devant intervenir au 31 mars 2022.

La Société a déployé ses meilleurs efforts pour satisfaire la tranche de cession d'actifs devant être réalisée au plus tard au 31 mars 2022. Cependant, au regard des négociations menées par le passé et compte tenu de la cession des positions de Colcity à Fortress, il existait un risque que Colcity ne proroge pas le standstill entraînant de facto l'exigibilité de l'intégralité de sa créance.

Afin de pallier ce risque, la Société a sollicité et obtenu du Tribunal de commerce de Paris l'ouverture d'une procédure de sauvegarde le 28 mars 2022.

La procédure de sauvegarde met fin au programme de cession d'actifs. Les modalités de remboursement de la dette Colcity seront définies dans le cadre de la procédure.

## 8.4 PROCEDURE DE SAUVEGARDE

La Société a sollicité et obtenu du Tribunal de commerce de Paris l'ouverture d'une procédure de sauvegarde le 28 mars 2022. Cette procédure a été décidée par le Conseil d'administration afin d'éviter le risque que Colcity ne proroge pas le standstill, qui aurait entraîné de facto l'exigibilité de sa créance.

Les deux critères de l'ouverture d'une procédure de sauvegarde étaient réunis. Le Tribunal, constatant que la Société n'était pas en état de cessation des paiements, a jugé que la Société rencontrait des difficultés insurmontables qu'elle n'était pas en mesure de surmonter.

La Société va disposer du temps nécessaire lui permettant de rembourser son principal créancier et ses créanciers en préservant son intérêt social.

Le cabinet ABITBOL ET ROUSSELET, pris en la personne de Maître Abitbol a été désigné administrateur judiciaire.

SCP BTSG, pris en la personne de Maître Stéphane Gorrias, a été désigné mandataire judiciaire.

## 8.5 MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE SAUVEGARDE DE L'EMPLOI

Le plan de sauvegarde de l'emploi initié en 2021, tel que décrit au paragraphe 7.6 de la partie IV (« Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 »), a pour objectif de continuer à endiguer les difficultés économiques et s'entend donc également comme une recherche d'économies au niveau des coûts d'exploitation.

Depuis trois années, le secteur de l'hôtellerie connaît des mutations technologiques avec le développement de logiciels métiers spécifiques, qui permettent d'optimiser le temps et l'organisation du travail des collaborateurs et, de supprimer certaines tâches répétitives sans valeur ajoutée.

Par ailleurs, la cession de trois établissements, la mise à disposition de certains hôtels à la Région, et l'occupation réduite des établissements ouverts ont diminué la charge de travail des services supports (situés au siège social) en terme administratif, marketing, comptable et commercial.

En 2021, 18 salariés ont été sortis, pour un montant total de 326 K€ sur les 860 K€ budgétés. Le Groupe s'attend à ce que le PSE soit terminé courant 2022.

## 8.6 POINT SUR LES TRAVAUX EN COURS A L'HOTEL NORMANDY

L'hôtel Normandy reste un des emblèmes du Groupe et des travaux de rénovation ont été initiés avant la période Covid-19. Depuis la crise sanitaire, les travaux ont été suspendus. Le Groupe a repris les travaux sur cet hôtel en janvier 2022 : ces travaux qui ont été rendus possible par la trésorerie dégagée par la cession des quatre actifs précédemment évoquée.

## 8.7 CONTROLE FISCAL

La Société Les Hôtels de Paris fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur l'exercice 2020. Celui-ci a été notifié par un courrier du 8 mars 2022, modifié par un courrier du 30 mars 2022.

## 8.8 GUERRE EN UKRAINE

La Guerre en Ukraine entraine un choc majeur sur l'énergie, sur le commerce extérieur, sur la demande et globalement sur la confiance des marchés et des ménages.

Contre toute attente, l'impact sur le tourisme en Europe de l'Ouest et notamment sur les prises des réservations hôtelières en France et à Paris est à ce stade nul.

La société, dont la part de sa clientèle provenant des marchés émetteurs russophones représentait 4,5% en 2019, a par ailleurs observé une tendance contraire, à savoir un phénomène de *pick-ups* compensatoires émanant de marchés locaux et limitrophes. A ce titre, les marchés émetteurs français, belges, italiens, britanniques et allemands sont largement venus compenser l'absence de clientèles russophones, au point d'enregistrer des portefeuilles en mars, avril et mai pour réservations futures supérieurs en prix moyen aux mêmes portefeuilles aux mêmes dates en 2019 (mars, avril et mai).

Les impacts de la guerre en Ukraine observés dans le Groupe ont pour seule incidence au moment de la rédaction de ce rapport, une inflation généralisée sur les coûts de production, à savoir : les achats matières, l'énergie, les achats d'équipement et d'outillage, etc.

Il convient de noter que les effets de cette inflation sont largement répercutés sur les prix moyens pratiqués dans la stratégie commerciale du Groupe.

## 9. PRINCIPES ET METHODES DE CONSOLIDATION

### 9.1 METHODES DE CONSOLIDATION

#### INTEGRATION GLOBALE

Conformément à IFRS 10 États financiers consolidés, les états financiers consolidés du Groupe comprennent les comptes de toutes les entités que le Groupe contrôle directement ou indirectement, quel que soit son niveau de participation dans les capitaux propres de ces entités. Une entité est contrôlée dès lors que le Groupe détient le pouvoir sur cette entité, est exposé à, ou a droit à des rendements variables du fait de son implication dans cette entité, et lorsqu'il a la capacité d'utiliser son pouvoir sur l'entité pour influencer sur le montant de ces rendements. La détermination du contrôle prend en compte l'existence de droits de vote potentiels s'ils sont substantifs, c'est-à-dire s'ils peuvent être exercés en temps utile lorsque les décisions sur les activités pertinentes de l'entité doivent être prises.

Les entités consolidées du Groupe sont qualifiées de « filiales ». Les entités que le Groupe contrôle par d'autres moyens que des droits de vote sont qualifiées d'« entités structurées consolidées ».

Toutes les entités du Groupe sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.



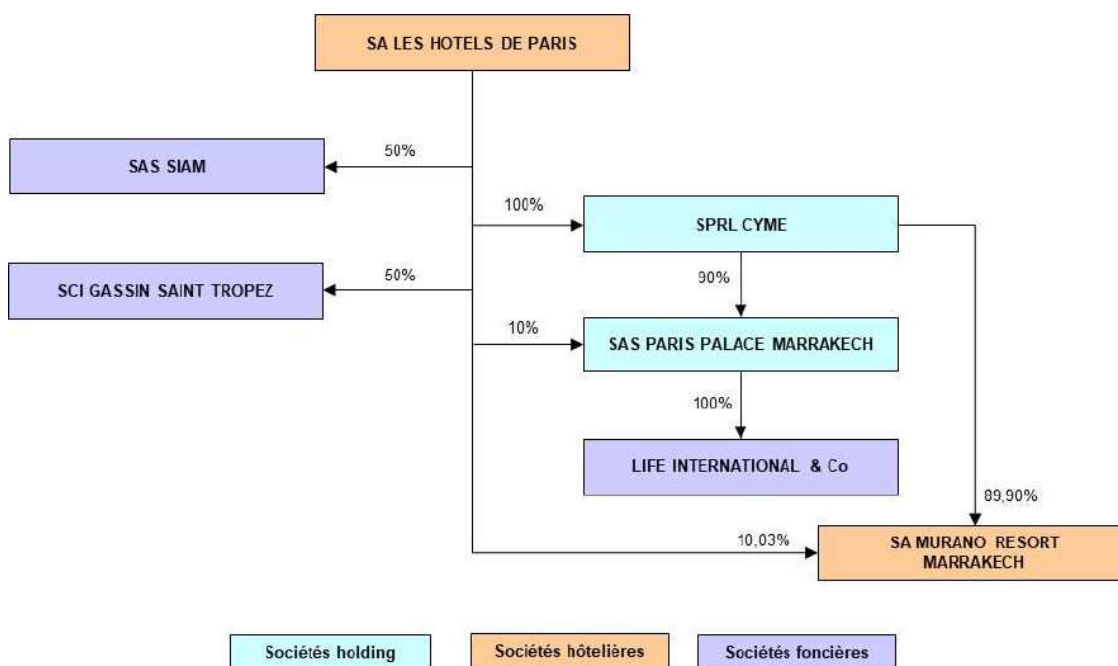
Le Groupe considère que ses intérêts dans des entités non contrôlées ne sont pas significatifs au regard de la norme IFRS 12 "Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités".

### 9.2 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les sociétés dans lesquelles la SA Les Hôtels de Paris exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif, de droit ou de fait, sont consolidées par intégration globale (IG).

Les sociétés consolidées par la SA Les Hôtels de Paris sont celles indiquées ci-après :

Sociétés	N° Siren	Siège social	% d'intérêts 2021	% d'intérêts 2020	Méthode de consolidation 2021	Méthode de consolidation 2020
Les Hôtels de Paris	388 083 016	5 rue des Arquebusiers Paris 3°	Mère	Mère	Mère	Mère
Cyme SPRL	475 603 371	4 Square Marie Louise BE-100 Bruxelles Belgique	100%	100%	IG	IG
Gassin Saint Tropez SCI	509 005 971	7/19 rue Dr Germain Sée Paris 16°	50%	50%	IG	IG
Life International and Co SARL	14 479	Lieu-dit Abiad Palmeraie Marrakech Maroc	100%	100%	IG	IG
SAS Siam	529 218 752	5 rue des Arquebusiers Paris 3°	50%	50%	IG	IG
Murano Resort Marrakech SAS	6 509 479	Lieu-dit Abiad Palmeraie Marrakech Maroc	99,93%	99,93%	IG	IG
Paris Palace Marrakech SAS	485 068 423	5 rue des Arquebusiers Paris 3°	100%	100%	IG	IG



### 9.3 REGROUPEMENT D'ENTREPRISES

En accord avec la norme IFRS 3, le Groupe détermine le goodwill comme étant égal à l'excédent entre :

- La juste valeur de la contrepartie transférée, augmentée du montant des participations ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise et, dans un regroupement d'entreprises réalisé par étapes, de la juste valeur à la date d'acquisition de la participation précédemment détenue par l'acquéreur dans l'entreprise acquise, ainsi réévaluée par le compte de résultat ;



- Le solde net des montants des actifs identifiables acquis et passifs repris à la date d'acquisition évalués à la juste valeur.

Si cette différence est négative, elle est enregistrée directement en résultat.

Ainsi, à la date d'acquisition, conformément à IFRS 3, les regroupements d'entreprises sont comptabilisés de la manière suivante :

- Les actifs identifiables acquis et passifs repris sont évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition ;
- La participation ne donnant pas le contrôle de l'entreprise acquise est évaluée, soit à la juste valeur (i.e. un goodwill alloué aux intérêts minoritaires : méthode du goodwill complet), soit en retenant la quote-part de la juste valeur de l'actif net identifiable de l'entité acquise (i.e. sans goodwill affecté aux minoritaires : goodwill partiel). Cette option est exerçable au cas par cas, lors de chaque regroupement d'entreprises ;
- Les coûts liés à l'acquisition sont constatés en charge de la période ;
- Les compléments de prix éventuels du regroupement d'entreprises sont valorisés à la juste valeur à la date d'acquisition. Après la date d'acquisition, le complément de prix est évalué à sa juste valeur à chaque arrêté des comptes. Au-delà d'une période d'un an à compter de la date d'acquisition, tout changement de cette juste valeur sera constaté en résultat. A l'intérieur de ce délai d'un an, les corrections de cette juste valeur explicitement liées à des événements postérieurs à la date d'acquisition seront également comptabilisées en résultat. Les autres changements seront comptabilisés en contrepartie du goodwill.

Lorsque la comptabilisation initiale d'un regroupement d'entreprises ne peut être déterminée que provisoirement, les ajustements des valeurs attribuées provisoirement doivent être constatés dans un délai de douze mois à compter de la date d'acquisition.

#### 9.4 OPERATIONS ENTRE SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

Toutes les transactions réciproques entre les sociétés consolidées sont éliminées, de même que les résultats internes du groupe (plus-values, profits sur stocks, dividendes, dépréciations et reprises de provisions sur titres, comptes courants et créances, etc.).

#### 9.5 METHODES DE CONVERSION

##### CONVERSION DES TRANSACTIONS LIBELLÉES EN DEVICES

Les transactions réalisées dans une devise autre que la monnaie fonctionnelle sont converties au cours de change en vigueur à la date de la transaction. A la clôture, les créances et les dettes correspondantes sont converties dans la monnaie fonctionnelle, au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les différences de change qui en résultent sont comptabilisées en résultat financier.

##### CONVERSION DES ETATS FINANCIERS ETABLIS EN DEVICES ETRANGERES

Les filiales Life International and Co et Murano Resort Marrakech constituant des entreprises étrangères autonomes, leurs comptes ont été convertis selon la méthode du cours de clôture :

- Les postes du bilan sont convertis en euros au taux de clôture ;
- Le résultat de l'exercice, les charges et produits sont convertis au taux moyen de l'exercice ;
- L'écart de conversion qui en résulte est comptabilisé dans un poste spécifique des réserves consolidées pour la part du Groupe, et des intérêts non contrôlés pour la part des minoritaires.

### 10. PRINCIPES ET REGLES D'ÉVALUATION

#### 10.1 LES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (NORME IFRS 3)

##### Les goodwill (IFRS 3)

Comme indiqué dans le paragraphe 9.3 de la présente partie IV, les goodwill, comptabilisés lors de l'entrée d'une entreprise dans le périmètre de consolidation, représentent la différence constatée entre le coût d'acquisition des titres et la part de l'entreprise détentrice dans ses capitaux propres estimés à la juste valeur, y compris le résultat de l'exercice acquis à cette date.

##### Autres immobilisations incorporelles

Les logiciels et droits d'usage acquis en pleine propriété ainsi que les logiciels développés pour un usage interne et dont l'influence sur les résultats futurs revêt un caractère bénéfique, durable et mesurable, sont immobilisés et font l'objet d'un amortissement sur leur durée d'utilité.

## 10.2 LES IMMOBILISATIONS CORPORELLES (NORME IAS 16)

La valeur des immobilisations corporelles inscrite à l'actif du bilan correspond à leur valeur d'acquisition ou à leur coût de revient diminué des amortissements et pertes de valeur éventuelles. Elle ne fait l'objet d'aucune réévaluation.

Conformément à IAS 23, les coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié sont incorporés dans le coût de l'actif. Un actif qualifié est un actif qui exige une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé ou vendu.

Les dépenses ultérieures (dépenses de remplacement et dépenses de mise en conformité) sont immobilisées et amorties sur la durée de vie restante de l'immobilisation à laquelle elles se rattachent.

L'amortissement est calculé suivant la méthode linéaire fondée sur la durée d'utilisation estimée des différentes catégories d'immobilisations. Il est calculé sur la base du prix d'acquisition, sous déduction d'une valeur résiduelle.

Les immobilisations sont amorties selon leur durée prévue d'utilisation, comme suit :

Composants	Durée d'utilisation
Structure et ouvrage	80 ans
Chauffage et climatisation	25 ans
Électricité	25 ans
Menuiserie extérieure	25 ans
Plomberie sanitaire	25 ans
Ascenseur	15 ans
Ravalement	15 ans
Toiture	15 ans
Matériel	10 ans
Décoration	6 ans
Logiciels	1 an

Les valeurs résiduelles et les durées d'utilisation sont examinées à chaque clôture.

## 10.3 LES CONTRATS DE LOCATION (NORME IFRS 16)

Le Groupe applique la norme IFRS 16 « Contrats de location » à ses biens loués.

Cette norme prévoit un modèle unique de comptabilisation chez le preneur qui nécessite de reconnaître les actifs et passifs pour tous les contrats de location à l'exception de ceux d'une durée inférieure à 12 mois ou ceux dont l'actif sous-jacent est de faible valeur.

Les contrats de location, tels que définis par la norme IFRS 16 « Contrats de location », sont comptabilisés au bilan, ce qui se traduit par la constatation :

- D'une dette au titre de l'obligation de paiement ;
- D'un actif qui correspond au droit d'utilisation de l'actif loué pendant la durée du contrat.

Selon ce modèle, la dotation aux amortissements de l'actif est comptabilisée en charge opérationnelle. Les loyers payés sont comptabilisés en tant que remboursement de la dette du bailleur, assortis de la charge financière d'intérêt de la période, assortie de la charge financière d'intérêt de la période.

En France, il est retenu, le plus souvent, une période de neuf ans pour la durée d'utilisation des droits liés aux baux immobiliers ; à l'international, la durée des contrats est à l'aune du droit local et de l'usage attendu des locaux.

Les durées retenues sont faites au cas par cas et correspondent aux périodes minimales d'engagement.

Les dettes de location sont actualisées, en appliquant un taux marginal d'endettement tenant compte de la durée moyenne pondérée des paiements, du risque pays et du risque spécifique à chaque entité du Groupe. Le taux d'actualisation retenu pour le retraitement des contrats de location immobiliers en France est de 8,00% en 2021 (identique au taux utilisé pour l'exercice clos au 31 décembre 2020).

#### 10.4 VALEUR RECOUVRABLE DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES (NORME IAS 36)

Le groupe s'assure que la valeur recouvrable des immobilisations incorporelles et corporelles n'est pas inférieure à leur valeur nette comptable. La valeur recouvrable correspond à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'utilité.

La valeur recouvrable des immobilisations incorporelles et corporelles est testée au moins une fois au 31 décembre, en ce qui concerne les goodwill notamment, et pour les immobilisations amortissables, dès lors qu'il existe des indices de perte de valeur, à la date d'établissement des comptes.

En matière d'actifs individuels, ces indices proviennent essentiellement d'une diminution des valeurs de marché ou d'une modification prévue dans leur utilisation.

D'un point de vue général, le test de valeur consiste en l'évaluation de la valeur d'utilité de chaque Unité Génératrice de Trésorerie générant ses flux propres de trésorerie (l'UGT correspondant à l'hôtel exploité).

Lorsque la valeur recouvrable d'une UGT est inférieure à sa valeur nette comptable (immobilisations corporelles, incorporelles et goodwill), la perte de valeur correspondante est affectée en priorité au goodwill et reconnue en résultat opérationnel.

Les dépréciations des goodwill sont irréversibles. Les dépréciations relatives aux autres immobilisations corporelles sont quant à elles réversibles dès lors qu'il y a un changement dans les estimations utilisées pour déterminer la valeur recouvrable de l'actif.

#### 10.5 STOCK (NORME IAS 2)

Les stocks sont valorisés au prix moyen pondéré et font l'objet d'une évaluation au plus faible de leur coût de revient ou de leur valeur nette de réalisation.

#### 10.6 PROVISIONS (NORME IAS 37)

Les provisions sont comptabilisées lorsque, à la clôture de l'exercice, le groupe a une obligation à l'égard d'un tiers qui résulte d'un fait générateur passé et 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 ou contractuel. Les provisions sont estimées selon leur nature en tenant compte des hypothèses les plus probables.

Les provisions pour restructurations sont comptabilisées lorsqu'un plan formalisé et détaillé a été notifié aux parties concernées.

Les provisions sont actualisées lorsque l'effet de la valeur temps est significatif.

#### 10.7 PERSONNEL, ENGAGEMENTS DE RETRAITE ET ASSIMILES (NORME IAS 19)

Les avantages procurés sont de deux types :

- Pour les régimes à cotisations définies, le groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de primes versées à des organismes extérieurs. La charge qui correspond à ces primes versées est prise en compte dans le résultat de l'exercice.
- Pour les régimes à prestations définies, les engagements sont calculés selon la méthode des unités de crédit projetées, en tenant compte d'hypothèses actuarielles telles que : augmentation des salaires, âge de départ, mortalité, rotation et taux d'actualisation.

#### 10.8 INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIEES (NORME IAS 24)

Les parties liées du groupe comprennent les entreprises sur lesquelles le groupe exerce un contrôle exclusif, un contrôle conjoint ou une influence notable, les actionnaires qui exercent un contrôle conjoint sur les coentreprises du groupe, les actionnaires minoritaires qui exercent une influence notable sur les filiales du groupe, les mandataires sociaux, dirigeants et administrateurs du groupe, ainsi que les sociétés dans lesquelles ceux-ci exercent le contrôle, un contrôle conjoint ou une influence notable.

Les transactions du Groupe avec des parties liées concernent essentiellement la rémunération et les avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de direction de la SA Les Hôtels de Paris.

En outre, le Groupe entretient des relations commerciales courantes mais non significatives avec des sociétés ayant pour dirigeants ou administrateurs des membres du Conseil d'administration de la SA Les Hôtels de Paris.

#### 10.9 IMPOT (NORME IAS 12)

Les différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs bases fiscales donnent lieu à la constatation d'un impôt différé selon la méthode du report variable en utilisant les derniers taux d'imposition adoptés. Les effets dus aux changements des taux d'impôt s'inscrivent en compte de résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est annoncé sauf lorsqu'ils portent sur des transactions comptabilisées en autres éléments du résultat global ou directement en capitaux propres.

Il n'est constaté d'impôt différé actif sur les déficits reportables que dans la mesure où leur récupération sur une durée raisonnable est quasi certaine.

Les impôts différés ne sont pas actualisés et sont compensés lorsqu'ils se rapportent à une même entité fiscale et qu'ils ont des échéances de reversements identiques.

La charge d'impôt dans le compte de résultat est égale à la somme des impôts exigibles et des impôts différés.

#### 10.10 ACTIFS FINANCIERS (NORME IFRS 9)

En conformité avec la norme IFRS 9 « Instruments financiers », les actifs financiers détenus par le groupe sont classés en trois grandes catégories régies par des modalités de comptabilisation et d'évaluation spécifiques.

Les dépôts, les prêts, et les créances sont enregistrés au bilan au coût amorti : leur comptabilisation initiale équivaut généralement au prix d'acquisition, la mise en place de ces instruments financiers ne faisant pas l'objet de frais ou de coûts significatifs. Le Groupe enregistre une dépréciation de ses prêts et créances liée au risque de non-recouvrement de ces derniers, conformément à IFRS 9 « Instruments financiers ».

À chaque date de clôture, ces actifs sont évalués au coût amorti en appliquant la méthode dite du taux d'intérêt effectif, et le Groupe procède à une analyse de l'évolution du risque de crédit afin de déterminer si de nouvelles dépréciations doivent être reconnues. Si une augmentation du risque de crédit est constatée, une dépréciation supplémentaire prenant en compte ce risque sur la durée de vie de l'actif est comptabilisée en résultat.

Les actions, les parts de SICAV et de fonds commun de placement sont comptabilisées à leur juste valeur par le biais du résultat net.

Les titres de participation non consolidés sont comptabilisés au bilan à leur juste valeur si celle-ci peut être évaluée de façon fiable. Les variations de juste valeur sont alors enregistrées par le biais des autres éléments du « résultat global ». Lorsque la juste valeur ne peut être évaluée de façon fiable, ces derniers sont maintenus à leur coût d'acquisition, déduction faite des éventuelles dépréciations estimées nécessaires. Une dépréciation est constatée lorsque la valeur de la participation s'avère inférieure à la valeur comptable.

#### 10.11 PASSIFS FINANCIERS (NORME IFRS 9)

Les dettes financières comprennent essentiellement les emprunts auprès des établissements de crédit, ainsi que les dettes résultant de la reconnaissance à l'actif de la valeur des droits d'utilisation relatifs aux contrats de location.

Tous les emprunts sont enregistrés initialement à la juste valeur de la contrepartie transférée, diminuée des frais directement attribuables à ces emprunts (frais et honoraires de transaction et de mise en place, primes liées à l'émission). Il sont ensuite comptabilisés jusqu'à leur échéance selon la méthode du coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Ce taux correspond au taux de rendement interne qui permet d'actualiser la série de flux de trésorerie attendus sur la durée de l'emprunt.

A chaque période suivante, la charge d'intérêt comptabilisée en compte de résultat correspond à la charge d'intérêt théorique calculée par application du taux d'intérêt effectif à la valeur comptable de l'emprunt.

#### 10.12 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE (NORME IAS 7)

La trésorerie et les équivalents de trésorerie présentés au bilan comprennent les montants en caisse, les disponibilités en banque diminuées des découverts bancaires ainsi que les placements à court terme hautement liquides satisfaisant aux critères retenus par la norme IAS 7.

#### 10.13 PRODUITS PROVENANT DES CONTRATS AVEC LES CLIENTS (NORME IFRS 15)

Les produits provenant des contrats avec les clients correspondent au montant des ventes de produits et prestations de services liées aux activités ordinaires des sociétés consolidées par intégration globale.

Selon IFRS 15, l'approche de comptabilisation repose sur un principe général de reconnaissance du chiffre d'affaires lors du transfert de contrôle au client d'un bien ou d'un service. Ce transfert de contrôle s'effectue :

- Soit en continu : il s'agit notamment de l'offre d'hébergement, pour laquelle les obligations envers le client naissent au fur et à mesure de la durée de séjour ;
- Soit à une date donnée : ceci concerne en particulier les prestations connexes de restauration.

Le produit des activités du groupe se répartit entre les prestations hôtelières (hébergement, restauration et autres prestations) et des activités à caractère plus accessoire (location de locaux à des associations, « No show »).

#### 10.14 AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS

Il s'agit de produits ou charges inhabituels, occasionnels et de montants significatifs présentés de manière distincte pour faciliter la compréhension de la performance opérationnelle courante, ceci en conformité avec le cadre conceptuel de l'IASB.

Les autres produits et charges opérationnels incluent les coûts de réorganisation et de rationalisation, les litiges majeurs et les reprises de provisions devenues sans objet, les pertes de valeur déterminées en l'application de l'IAS 36, et les plus et moins-values de cession des actifs corporels et incorporels.

#### 10.15 ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES ET ACTIVITES NON POURSUIVIES

Lorsque le Groupe s'attend à recouvrer la valeur d'un actif, ou d'un groupe d'actifs, par sa vente plutôt que par son utilisation, il est présenté dans le bilan consolidé, distinctement en « Actifs destinés à être cédés ». Les passifs associés sont, le cas échéant, présentés en tant que « Passifs associés à des actifs destinés à être cédés ». Un tel classement est appliqué lorsque les conditions suivantes sont remplies à la date de clôture :

- La vente est considérée comme hautement probable dans un horizon raisonnable,
- Un plan de vente a été initié par le management avec un degré d'avancement suffisant, et
- L'actif est disponible en vue d'une vente immédiate dans son état actuel.

Les actifs et passifs destinés à être cédés sont évalués globalement au montant le plus faible de leur valeur nette comptable et de leur prix de cession, diminuée des frais liés à la vente. En conséquence, les actifs immobilisés ne font plus l'objet d'un amortissement.

Une activité non poursuivie est une composante dont le Groupe s'est séparé, ou qui est classée comme destinée à être cédée, répondant au moins à l'un des critères suivants :

- Elle représente un secteur d'activité ou une zone géographique principale et distincte pour le Groupe, ou fait partie d'un plan unique et coordonné pour se séparer d'un secteur d'activité ou d'une région géographique principale et distincte ; ou
- Elle est une activité acquise exclusivement en vue de la revente.

A la date de clôture du 31 décembre 2021, suite à l'entrée en procédure de sauvegarde, aucune cession d'actifs n'est prévue par le Groupe.

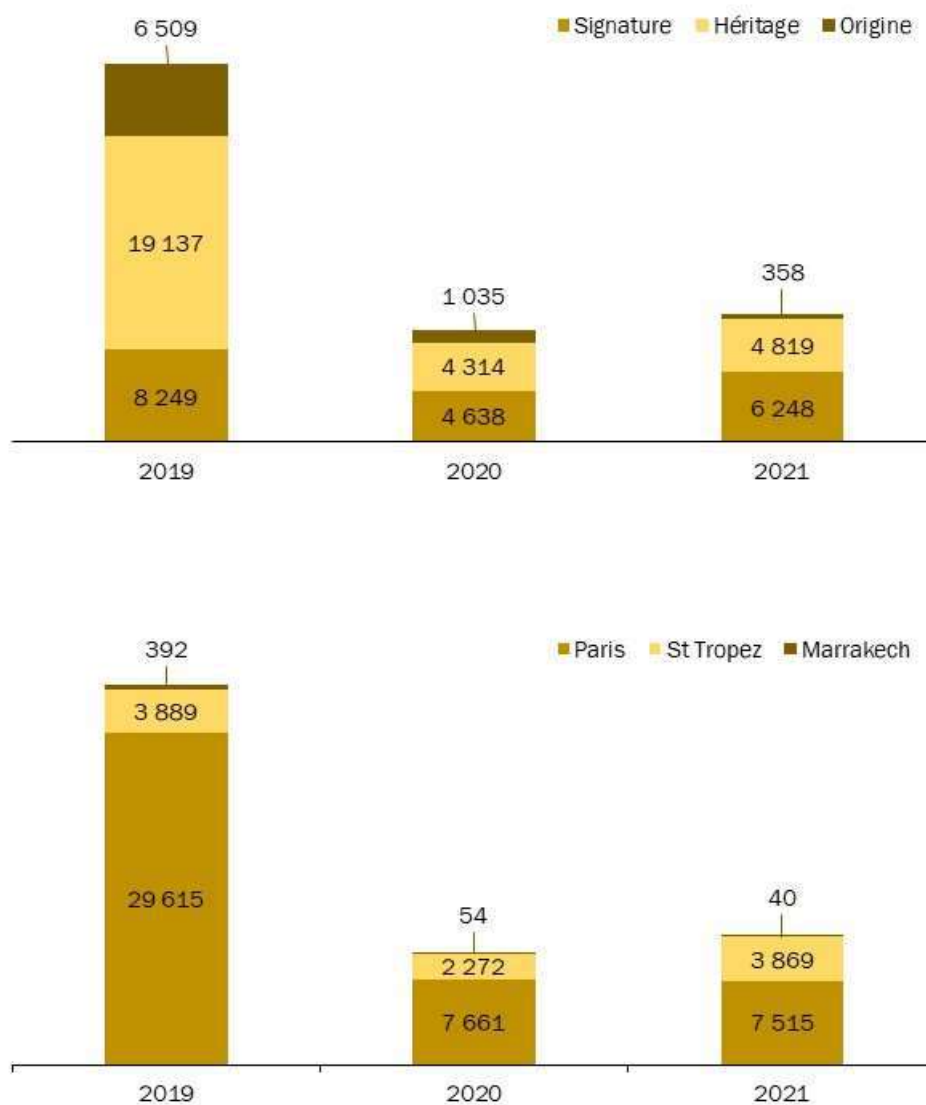
### 10.16 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

Au regard de son activité et des actifs exploités, et en conformité avec IFRS 8.§12 le Groupe présente l'information par secteur d'activité selon les données du reporting interne utilisé par la Direction Générale pour mesurer la performance financière et allouer les ressources.

Pour chaque UGT (hôtel), les principaux indicateurs transmis à la Direction sont les suivants :

- Nombre de chambres ;
- Chiffre d'affaires ;
- Prix moyen ;
- Taux d'occupation ;
- Prix moyen par chambre louée ;
- Revpar (taux d'occupation x prix moyen).

Le chiffre d'affaires du Groupe sur les 3 derniers exercices se décompose comme suit (en K€) :



Ci-après sont présentées les caractéristiques des hôtels du parc et les principaux indicateurs chiffrés d'activité par collection.



✓ **La collection Signature**



**KUBE PARIS**  
3 passage Ruelle – 18ème Paris  
4 étoiles  
40 Chambres  
Style design scandinave  
Suppl : restaurant gastronomique, salle fitness, ice cube bar, bar  
Détenon murs à 27%



**1K PARIS**  
13 boulevard du Temple – 3ème Paris  
4 étoiles  
30 Chambres  
La décoration aux touches andines  
Suppl : Suites avec piscines privées, 2 Bars, restaurant péruvien, salle fitness  
Détenon murs à 39%



**KUBE SAINT-TROPEZ**  
13 chemin du Regon de la Vilette – Gassin (Var)  
5 étoiles  
70 Chambres  
Style design scandinave  
Suppl : 2 Bars, 2 restaurants, SPA, 3 piscines, salle fitness  
Détenon murs à 100% crédit bail



**MURANO RESORT MARRAKECH**  
Palmeirae Marrakech – Maroc  
4 étoiles  
24 Chambres  
Style Riad marocain et design contemporain  
Suppl : 2 Bars, restaurants, SPA, 4 piscines dont 1 rouge, jardin 3 hectares  
Détenon murs à 100%

Collection Signature	2019	2020	2021
Nombre d'hôtels concernés	4	4	4
Nombre de chambres théoriques	185	185	185
CA Hébergement (en K€)	8 249	4 638	6 248
Prix moyen (maximum) (en €)	499	518	567
Prix moyen (minimum) (en €)	100	82	107
Prix moyen HT / chambre louée (en €)	224	218	259
Taux d'occupation	65%	40%	45%
Revpar (en €)	145	86	117

✓ **La collection Héritage**

La Villa Opéra Drouot a été cédée en décembre 2021.



**VILLA BEAUMARCHAIS**  
5 rue des Arquebusiers – 3ème Paris  
4 étoiles  
50 Chambres  
Suppl : Bar, espace fitness, patio  
Détenon murs à 100%



**VILLA LUTÈCE PORT ROYAL**  
52 rue Jenner – 13ème Paris  
4 étoiles  
48 Chambres  
Suppl : Bar  
Détenon murs à 100% crédit bail



**NORMANDY HOTEL**  
7 rue de l'Échelle – 1er Paris  
4 étoiles  
116 Chambres  
Suppl : Bar, 6 salles de réunion  
Détenon murs à 0%  
Chantier Gros travaux lancé sur 2019  
Projet ouverture Restaurant



**VILLA EUGÉNIE**  
167 rue de Rome – 17ème Paris  
4 étoiles  
41 Chambres  
Suppl : Salle de réunion  
Détenon murs à 0%



**VILLA ALESSANDRA**  
9 place Boulois – 17ème Paris  
4 étoiles  
49 Chambres  
Suppl : Bar parking, terrasse  
Détenon murs à 100%



**VILLA LUXEMBOURG**

121 boulevard de Montparnasse – 6ème Paris  
52 Chambres  
Suppl : Salle de réunion  
Détenion murs à 7%



**VILLA MONTSOURIS**

144 rue de la Tombe Issoire – 14ème Paris  
3 étoiles  
36 Chambres  
Style oriental  
Détenion murs à 0%



**VILLA PANTHÉON**

41 rue des écoles – 5ème Paris  
4 étoiles  
59 Chambres  
Style anglais  
Suppl : Bar lounge, cour intérieure  
Détenion murs à 18%



**VILLA MONTPARNASSE**

2 rue Boulevard – 14ème Paris  
4 étoiles  
46 Chambres  
Style colonial  
Suppl : Bar  
Détenion murs à 25%



**VILLA OPÉRA DROUOT**

2 Rue Geoffroy-Marie – 9ème Paris  
4 étoiles  
30 Chambres  
Style rococo  
Suppl : Salle de séminaires  
Détenion murs à 100% crédit bail



**VILLA ROYALE**

2 rue Duperré – 8ème Paris  
4 étoiles 31 Chambres  
Style rococo  
Suppl : Salon privatif  
Détenion murs à 0%

Collection Héritage	2019	2020	2021 <sup>(1)</sup>
Nombre d'hôtels concernés	11	11	11
Nombre de chambres théoriques	548	548	548
CA Hébergement (en K€)	19 137	4 314	4 819
Prix moyen (maximum) (en €)	167	147	151
Prix moyen (minimum) (en €)	88	69	79
Prix moyen HT / chambre louée (en €)	127	113	112
Taux d'occupation	76%	21%	25%
Revpar (en €)	96	24	28

<sup>(1)</sup> : L'hôtel Villa Opéra Drouot a été cédé le 13 décembre 2021. Il disposait de 20 chambres.

✓ **La collection Origine**

Le Pavillon Opéra Grands Boulevards et le Pavillon Villiers Etoile ont été cédés en décembre 2021.



**PAVILLON OPÉRA  
GRANDS BOULEVARDS**

11 & 15 rue Geoffroy Marie – 9ème Paris  
3 étoiles  
57 Chambres  
Style lodge africain  
Suppl : Bar, salle de réunion  
Détenion murs à 0%



**PAVILLON NATION**

13 boulevard de Charonne – 11ème Paris  
3 étoiles  
43 Chambres  
Style anglais  
Suppl : salle fitness  
Détenion murs à 100%



**PAVILLON COURCELLES**

25 rue de Saussures – 17ème Paris  
4 étoiles  
42 Chambres  
Détenion murs à 17%



**PAVILLON VILLIERS  
ÉTOILE**

8 rue Lebaltais – 17ème Paris  
3 étoiles  
65 Chambres  
Détenion murs à 100%



**PAVILLON PORTE  
DE VERSAILLES**

37 rue du Hameau – 15ème Paris  
4 étoiles  
45 Chambres  
Suppl : Parking privé couvert  
Détenion murs à 100%



**PAVILLON LOUVRE RIVOLI**

2 rue Duperré – 8ème Paris  
4 étoiles 31 Chambres  
Style rococo  
Suppl : Salon privatif  
Détenion murs à 0%



Collection Origine	2019	2020	2021 <sup>(1)</sup>
Nombre d'hôtels concernés	6	6	6
Nombre de chambres théoriques	271	271	271
CA Hébergement (en K€)	6 509	1 035	358
Prix moyen (maximum) (en €)	112	111	89
Prix moyen (minimum) (en €)	82	57	87
Prix moyen HT / chambre louée (en €)	95	79	87
Taux d'occupation	69%	13%	4%
Revpar (en €)	65	10	4

<sup>(1)</sup> : L'hôtel Pavillon Villiers Etoile (55 chambres) et l'hôtel Pavillon Opéra Grands Boulevards (57 chambres) ont été cédés le 13 décembre 2021

## 11. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### 11.1 ÉVOLUTION DES PRINCIPAUX AGREGATS DU COMPTE DE RESULTAT

Compte de résultat <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 Corrigé 12 mois	31/12/2020 Publié 12 mois
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>17 759</b>	<b>13 231</b>	<b>13 231</b>
Charges courantes opérationnelles	(19 597)	(21 827)	(21 827)
<b>Résultat courant opérationnel</b>	<b>(1 838)</b>	<b>(8 596)</b>	<b>(8 596)</b>
Autres produits et charges opérationnels	16 801	3 718	3 718
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>14 963</b>	<b>(4 879)</b>	<b>(4 879)</b>
Coût de l'endettement financier net	(10 944)	(1 835)	(9 796)
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>4 019</b>	<b>(6 714)</b>	<b>(14 675)</b>
Produit / (charge) d'impôt	219	(1 966)	25
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>4 238</b>	<b>(8 679)</b>	<b>(14 650)</b>

### 11.2 ANALYSE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

L'analyse sectorielle du chiffre d'affaires semble peu pertinente eu égard à la structure même du groupe, cependant le chiffre d'affaires peut être réparti de la manière suivante :

Chiffre d'affaires <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020 Corrigé	31/12/2020 Publié	Variation 21-20 (corrigé)
Activités hôtelières	15 218	12 401	12 401	22,7%
Autres	2 541	831	831	205,9%
<b>Total Chiffre d'affaires</b>	<b>17 759</b>	<b>13 231</b>	<b>13 231</b>	<b>34,2%</b>

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2021 ressort à 17,8M€, en hausse de 34% par rapport à 2020.

La crise sanitaire de la Covid-19 a continué d'impacter fortement l'activité du Groupe sur l'exercice 2021 et le troisième confinement instauré du samedi 3 avril 2021 au 3 mai 2021 sur toute la métropole française a mis fin à tout espoir de reprise de l'activité touristique parisienne sur le premier semestre 2021. Sur le deuxième semestre 2021, alors que le Groupe a assisté à un redémarrage progressif de l'activité, celui-ci a été freiné par le variant OMICRON.

Les établissements ouverts (hors bars et restaurants) au cours du premier semestre 2021 étaient les suivants :

- 1K ;
- Kube Paris ;
- Villa Royale ;
- Villa Montparnasse ;
- Normandy Hotel ;
- Villa Panthéon ;
- Villa Alessandra ;

- Villa Drouot ;
- Kube Saint Tropez : cet établissement a réouvert bien plus tard que les années précédentes hors crise sanitaire.

Enfin, trois établissements ont poursuivi leur collaboration avec l'association Aurore. Ainsi les Pavillons Nation, Courcelles et Villiers ont été donnés en location à cette association d'utilité publique.

Le Groupe a également procédé à la réouverture des établissements suivants : Pavillon Bourse, Villa Luxembourg, Pavillon Louvre Rivoli courant septembre 2021 et de l'établissement la Villa Montsouris le 12 octobre 2021. Il a également réouvert la Villa Beaumarchais et la Villa Lutèce Port Royal.

### 11.3 CHARGES OPERATIONNELLES

<b>Charges d'exploitation</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b> <b>Corrigé</b>	<b>31/12/2020</b> <b>Publié</b>
Honoraires	1 243	978	978
Achats Nourritures et boissons	1 168	1 176	1 176
Energie	945	893	893
Commissions d'intermédiaires	954	968	968
Entretien, maintenance et nettoyage des locaux	972	997	997
Achats Matériels et fournitures	448	228	228
Location de linge	437	388	388
Frais bancaires	377	351	351
Coûts de personnel extérieur	383	477	477
Locations mobilières	359	492	492
Charges locatives	328	438	438
Communication	138	188	188
Autres charges d'exploitation	476	367	367
<b>Total Achats d'exploitation</b>	<b>8 226</b>	<b>7 941</b>	<b>7 941</b>

### 11.4 CHARGES DE PERSONNEL

<b>Charges de personnel</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b> <b>Corrigé</b>	<b>31/12/2020</b> <b>Publié</b>
<i>Charges de personnel de l'activité courante</i>	<i>(6 108)</i>	<i>(5 725)</i>	<i>(5 725)</i>
<i>Indemnités d'activité partielle nettes versées aux salariés</i>	<i>(2 186)</i>	<i>(3 131)</i>	<i>(3 131)</i>
<i>Allocations reçues sur l'activité partielle</i>	<i>2 186</i>	<i>3 131</i>	<i>3 131</i>
Charges de personnel	(6 108)	(5 725)	(5 725)
Charges sociales	(1 921)	(1 667)	(1 667)
<b>Total Charges de personnel</b>	<b>(8 029)</b>	<b>(7 392)</b>	<b>(7 392)</b>

Dans la continuité de 2020, la société a été contrainte de mettre en place des périodes de fermeture sur plusieurs de ses hôtels et restaurants. Les salariés permanents rattachés à ces activités suspendues ont été déclarés en activité partielle.

Les allocations perçues au titre de l'activité partielle sont comptabilisées conformément à la norme IAS 20 « Comptabilisation des subventions publiques et informations à fournir sur l'aide publique », en déduction des charges de personnel dans le compte de résultat de la période.

Les salariés en inactivité de la filiale marocaine Murano Resort Marrakech ont été placés en chômage technique suite à la fermeture de l'hôtel. Les indemnités perçues par les salariés marocains leurs sont versées directement par les institutions locales.

Les effectifs du Groupe sont détaillés au paragraphe 16.1 de la présente partie IV (« Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 »).

## 11.5 DETAIL DES AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

<b>Amortissements</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b> <b>Corrigé</b>	<b>31/12/2020</b> <b>Publié</b>
Immobilisations incorporelles	(0)	(2)	(2)
Immobilisations corporelles	(2 741)	(3 127)	(3 127)
Immobilisations en crédit bail	(3 500)	(3 520)	(3 520)
<b>Dotations aux amortissements</b>	<b>(6 241)</b>	<b>(6 649)</b>	<b>(6 649)</b>
Dépréciation des actifs courants	(227)	(79)	(79)
Provisions pour risques et charges	(240)	(107)	(107)
<b>Dotations aux provisions</b>	<b>(467)</b>	<b>(186)</b>	<b>(186)</b>
Reprises des dépréciations sur actifs courants	137	61	61
Reprises sur prov. pour risques et charges non utilisées	-	123	123
<b>Reprises</b>	<b>137</b>	<b>184</b>	<b>184</b>
<b>Total Amortissements</b>	<b>(6 572)</b>	<b>(6 650)</b>	<b>(6 650)</b>

## 11.6 AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS

<b>Autres produits et charges opérationnels</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b> <b>Corrigé</b>	<b>31/12/2020</b> <b>Publié</b>
Résultat sur cessions d'éléments d'actifs non courant	18 736	(97)	(97)
Indemnité sur contentieux	-	977	977
Variation des provisions pour risques et charges	(2 147)	2 774	2 774
Autres produits et charges non courants	212	65	65
<b>Total Autres produits et charges opérationnels</b>	<b>16 801</b>	<b>3 718</b>	<b>3 718</b>

Le résultat sur cessions de 18,7m€ se compose de :

- 39,0M€ de produits de cession dont (i) 38,4m€ relatifs aux quatre actifs Les Hôtels de Paris cédés (Pavillon Villiers, Pavillon Opéra Grands Boulevards et Villa Opéra Drouot et le siège), et (ii) 0,6m€ relatif à la cession de l'actif de la SCI Gassin St Tropez ;
- 20,3M€ de charges relatives aux cessions, dont (i) 19,9M€ relatifs à la société Les Hôtels de Paris et (ii) 0,4M€ relatif à la SCI Gassin St Tropez.

La variation des provisions pour risques est détaillée au paragraphe 12.9 de la présente partie IV.

## 11.7 COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

Les intérêts financiers constituant le coût de l'endettement financier brut sont liés aux emprunts et dettes contractés auprès des établissements de crédit et des organismes de crédit-bail. Ils comprennent également les charges financières calculées sur la dette liée aux contrats de location retraités selon l'IFRS 16.

<b>Coût de l'endettement financier brut</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b> <b>Corrigé</b>	<b>31/12/2020</b> <b>Publié</b>
Intérêts sur emprunts	(9 118)	(6 598)	(6 633)
Intérêts contrats de location simple capitalisés	(1 851)	(1 985)	(1 995)
Intérêts sur crédit-bail	(900)	(1 056)	(1 011)
Pertes de change	(38)	(286)	(286)
Intérêts de découverts bancaires	(26)	2	2
<b>Coût de l'endettement financier brut</b>	<b>(11 932)</b>	<b>(9 923)</b>	<b>(9 923)</b>
Autres produits et charges financiers	988	127	127
Correction comptes 2020 (dette Colcity)	-	7 961	-
<b>Total Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(10 944)</b>	<b>(1 835)</b>	<b>(9 796)</b>

En 2020, le résultat financier a été corrigé rétroactivement, à hauteur de 7 961K€, pour tenir compte des incidences de la renégociation de la dette Colcity, selon l'avenant signé le 1er février 2021.

## 11.8 IMPOT

Le taux d'imposition retenu est le taux légal applicable en 2022 à l'ensemble des entreprises françaises, soit 25 %. La charge d'impôt se ventile comme suit :

<b>Charges d'IS</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b> <b>Corrigé</b>	<b>31/12/2020</b> <b>Publié</b>
Impôts exigibles	(1 712)	-	-
Impôts différés	1 931	(1 966)	25
<b>Total</b>	<b>219</b>	<b>(1 966)</b>	<b>25</b>

La différence entre la charge d'impôt comptabilisée et l'impôt qui serait constaté au taux nominal s'analyse comme suit :

<b>Charge nette d'impôt constatée dans les comptes</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b> <b>Corrigé</b>	<b>31/12/2020</b> <b>Publié</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>4 019</b>	<b>(6 714)</b>	<b>(14 675)</b>
<b>Produit / (charge) théorique d'impôt (25%)</b>	<b>(1 005)</b>	<b>1 678</b>	<b>3 669</b>
Différences permanentes	(478)	(890)	(890)
Imputation Bénéfices s/ déficits antérieurs	1 756	79	79
Limitation des impôts différés	(10)	(362)	(362)
Pertes fiscales non activées	(313)	(2 885)	(2 885)
Correction d'imposition différée sur location financement	-	-	-
Impact retraitements de consolidation	266	108	108
Impact changement de taux d'imposition	3	306	306
Autres	-	-	-
<b>Produit / (charge) d'impôt consolidé(e)</b>	<b>219</b>	<b>(1 966)</b>	<b>25</b>

## 12. NOTES SUR LE BILAN

### 12.1 GOODWILL

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2020</b> <b>Corrigé</b>	<b>Augmentation</b>	<b>Cession</b>	<b>Dépréciation</b>	<b>Ecarts de conversion</b>	<b>31/12/2021</b>
Goodwill	44 527	-	(6 029)	-	18	38 516
Dépréciation	(1 107)	-	-	-	(18)	(1 125)
<b>Ecart d'acquisition net</b>	<b>43 420</b>	<b>-</b>	<b>(6 029)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>37 391</b>

Les goodwill correspondent à la valeur des fonds de commerce ou des écarts d'acquisition constatés lors de l'achat des sociétés ou de leurs entrées dans le périmètre de consolidation.

A chaque clôture, le groupe s'assure que la valeur recouvrable des immobilisations incorporelles n'est pas inférieure à leur valeur nette comptable. La valeur recouvrable correspond à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'utilité.

Dans le cadre du test de dépréciation des fonds commerciaux réalisé chaque année, la valeur des murs à l'actif peut être évalué selon plusieurs méthodes pour apprécier leur valeur vénale par rapport à leur valeur nette comptable. L'évaluation peut être mise en œuvre par un expert sectoriel indépendant ou par la société elle-même.

Le tableau suivant présente le détail des goodwill par UGT en K€ au 31 décembre 2021 :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
Villa Beaumarchais	2 698	-	2 698
Villa Alessandra	652	-	652
Pavillon Nation	2 650	-	2 650
Pavillon Porte de Versailles	2 500	-	2 500
Villa Montparnasse	567	-	567
Villa Eugénie	465	-	465
Villa Luxembourg	4 528	-	4 528
Pavillon Opéra Bourse	320	-	320
Pavillon Courcelles	1 524	-	1 524
Villa Royale Pigalle	815	(807)	8
Normandy Hotel	14 439	-	14 439
Villa Royale Montsouris	3 277	-	3 277
Pavillon Louvre Rivoli	1 257	-	1 257
Murano Resort Marrakech	295	(295)	-
Kube Gassin	2 506	-	2 506
<b>Total</b>	<b>38 498</b>	<b>(1 103)</b>	<b>37 395</b>
Ecart de change	18	(18)	-
<b>Total Goodwill</b>	<b>38 516</b>	<b>(1 121)</b>	<b>37 395</b>

Depuis le 31 décembre 2019, le Groupe retient les valeurs communiquées par un expert indépendant, qui réalise une étude de valorisation des actifs du périmètre. La dernière analyse date de mars 2022. Elle ne fait ressortir aucune perte de valeur.

Il est à noter que les dépréciations antérieurement constatées sur les Goodwill ne peuvent être reprises sur la base de nouvelles valorisations supérieures.

Cet expert a valorisé les murs des hôtels (selon leur quote-part de détention) et les fonds selon plusieurs méthodes :

- Méthode 1 : Basée sur les multiples professionnels du Chiffre d'affaires et des comparables transactionnels
- Méthode 2 : Basée sur les DCF (Discounted Cash Flows)

Pour chaque UGT ont été réalisées :

- Une analyse des caractéristiques spécifiques (capacité, état des lieux qualitatif, prestations, indicateurs de performance, classement hôtelier)
- Une analyse de l'environnement concurrentiel et touristique, positionnement sur leur marché de référence
- Une analyse des business plans prévisionnels sur 5 ans (mode de détention, prévisions d'investissements)

Une comparaison a été effectuée entre la valeur d'utilité et la juste valeur. La plus grande des deux valeurs est supérieure à la valeur comptable des goodwill, ce qui n'a pas mis en évidence de perte de valeur.

#### **Evaluation du bien selon le DCF - Discounted Cash Flows**

La valorisation consiste en la somme des flux de trésorerie prévisionnels d'exploitation du bien actualisés sur 10 ans à laquelle s'ajoute une valeur terminale. Les flux prévisionnels sont issus de projection des business plan à 10 ans déterminés par le Management du groupe.

La méthode DCF est une méthode d'évaluation de la valeur de marché de chaque actif économique fondée sur l'actualisation des flux de trésorerie disponibles futurs générés par l'actif à un taux de rentabilité de marché.

Les cash flows intègrent des charges de renouvellement d'investissement estimées à un pourcentage des recettes totales.

La valorisation est obtenue par addition :

- De la valeur actualisée des flux de trésorerie attendus sur un horizon de prévisions explicite de 10 ans, et
- De la « valeur terminale » (ou valeur résiduelle) estimée en posant l'hypothèse que le Revenu Net d'Exploitation poursuivra sa progression après la période de projections, à compter de l'année 11, capitalisée à un taux de rendement correspondant au taux d'actualisation duquel est déduit le taux de croissance long terme (retenu à 1,5% : niveau de l'inflation prévisionnelle en croissance perpétuelle).

Les taux d'actualisation appliqués en mars 2022 par l'expert étaient compris entre 4,6% et 8,2% (sauf pour Pavillon Courcelles qui a un taux d'actualisation de 15,8%) selon les actifs. Les hypothèses retenues ont été les suivantes :

- Le taux sans risque cristallisé par les taux OAT 10 ans (0,30%) ;
- Une prime de risque de marché, reflétant le supplément de risque attribué à un investissement en actions. Cette prime est estimée à 8,1% (source : Analyse KPMG Hospitality) ;

- Un bêta des capitaux propres à dette nulle appliqué au taux d'actualisation de chaque UGT tenant compte de la notation des établissements selon différents critères tels que l'accessibilité, l'attractivité de sa zone, la qualité du foncier et l'environnement concurrentiel proche.

Afin de tester la sensibilité de la valeur à cette hypothèse, la valeur a également été calculée selon la méthode DCF avec un taux de capitalisation pour la valeur terminale égal à la valeur retenue +/- 0,5%.

### Evaluation du bien selon la méthode des multiples professionnels de Chiffre d'affaires

La méthode de valorisation des actifs sur la base de multiples professionnels permet d'afficher une réalité de marché des valeurs transactionnelles.

L'expert dispose de bases de références transactionnelles récentes observées sur le marché auxquelles il peut comparer chaque actif selon ses caractéristiques de localisation, de mode de détention et d'état qualitatif.

L'expert a considéré la moyenne des chiffres d'affaires prévisionnels 2022-2025 comme référence, représentant un niveau normatif des performances des actifs.

## 12.2 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES A DUREE DE VIE DEFINIE

(en milliers d'euros)	31/12/2020 Corrigé	Reclass.	Variation de périmètre	Augment.	Dimin.	31/12/2021
Montant brut	742	-	-	-	(168)	574
Amortissements	(557)	3	-	-	168	(387)
<b>Immob. incorp. nettes</b>	<b>185</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>188</b>

Ces actifs correspondent à des brevets, des marques et licences de débit de boissons.

## 12.3 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en milliers d'euros)	31/12/2020 Corrigé	Ecart de conversion	Variation de périmètre	Augment.	Dimin.	Reclass.	31/12/2021
Terrains / agencements	7 275	16	-	-	(241)	-	7 050
Constructions	64 490	350	-	83	(2 270)	0	62 654
Crédits-baux immobiliers et mobiliers	41 875	-	-	-	(14 892)	-	26 983
Droits d'utilisation (IFRS 16)	28 204	-	-	328	-	-	28 532
Matériels et outillages	7 171	26	-	-	(74)	-	7 123
Autres immobilisations	19 405	35	-	596	(1 539)	-	18 498
<b>Immobilisations corporelles brutes</b>	<b>168 420</b>	<b>427</b>	<b>-</b>	<b>1 007</b>	<b>(19 014)</b>	<b>0</b>	<b>150 840</b>
Amortissement et provisions des immobilisations	(41 970)	(313)	-	(2 741)	1 718	(460)	(43 767)
Amortissement des droits d'utilisation (IFRS 16)	(5 855)	-	-	(2 932)	-	-	(8 787)
Amort. des crédits-baux immob. et mob.	(7 966)	-	-	(569)	3 033	391	(5 112)
<b>Amortissements</b>	<b>(55 791)</b>	<b>(313)</b>	<b>-</b>	<b>(6 242)</b>	<b>4 751</b>	<b>(69)</b>	<b>(57 665)</b>
<b>Immobilisations corporelles nettes</b>	<b>112 628</b>	<b>114</b>	<b>-</b>	<b>(5 235)</b>	<b>(14 264)</b>	<b>(69)</b>	<b>93 175</b>

NB : Les informations relatives aux hypothèques et nantissements existant sur les immobilisations sont détaillées dans la note relative aux engagements hors bilan (cf. paragraphe 14 de la présente partie IV « Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 »).

Les immobilisations financées par crédit-bail et les droits d'utilisation (IFRS 16) sont ventilées par nature de contrat au 31 décembre 2021 :

(en milliers d'euros)	Valeur brute	Redevances
Constructions et terrains	54 733	2 627
Climatiseur	327	-
Matériel informatique	327	-
Matériel vidéo et audio	129	-
<b>Immobilisations financées par crédit-bail</b>	<b>55 516</b>	<b>2 627</b>

En 2020, les immobilisations financées par crédit-bail et les droits d'utilisation (IFRS 16) étaient ventilées comme présenté ci-dessous. La variation des immobilisations financées par crédit-bail entre 2020 et 2021 est en lien avec la cession de quatre actifs (Pavillon Villiers, Pavillon Opéra Grands Boulevards, Villa Opéra Drouot et le siège de l'avenue Jules Janin).

<i>(en milliers d'euros)</i>	Valeur brute	Redevances
Constructions et terrains	69 296	2 750
Climatiseur	327	-
Matériel informatique	327	-
Matériel vidéo et audio	129	-
<b>Immobilisations financées par crédit-bail</b>	<b>70 079</b>	<b>2 750</b>

### Informations sur les contrats relatifs aux hôtels

Au 31 décembre 2021, trois hôtels sont financés par crédit-bail dont les détails sont présentés ci-dessous :

Hôtel	Bailleur	Signé le	Durée	Date de fin	31/12/21		
					VNC	Dette financière	Intérêts financiers
Kube Saint-Tropez	Fortis Lease	nov-07	20 ans	déc-27	13 285	10 565	308
Kube Saint-Tropez	Fortis Lease	janv-10	18 ans	déc-27	765	514	15
Pavillon Louvre Rivoli	Gecina	sept-08	20 ans	oct-28	4 349	3 523	220
Villa Lutèce Port Royal	Fortis Lease	sept-06	15 ans	sept-21	4 265	1 557	41

Les caractéristiques des principaux contrats de location des hôtels au 31 décembre 2021 sont présentés ci-dessous :

Hôtel	Type de bailleur	Dernier renouvellement	Fin de contrat (hypothèse)	Durée	Taux d'actualisation annuel	Valeur d'utilisation au 31/12/2021	Dette de location au 31/12/2021
Normandy	Bailleur institut.	22/12/2017	19/12/2029	12 ans	8,0%	5 361	5 943
Villa Royale Pigalle	Bailleur institut.	31/01/2021	25/01/2031	9 ans	8,0%	718	791
Villa Royale Montsouris	Bailleur institut.	01/01/2020	28/12/2028	9 ans	8,0%	635	692
Villa Eugénie	Bailleur institut.	01/01/2013	30/12/2022	9 ans	8,0%	155	172
Villa Opéra Bourse	Bailleur institut.	01/08/2020	24/07/2029	9 ans	8,0%	649	704
Villa Montparnasse	Bailleur institut.	01/04/2015	01/04/2024	9 ans	8,0%	1 307	1 432

### 12.4 AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Immobilisations financières <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020 Corrigé	31/12/2020 Publié
Titres de participation	0	0	0
Autres immobilisations financières	0	-	-
Dépôts et cautionnements	1 316	1 314	1 314
<b>Total (hors titres non consolidés)</b>	<b>1 316</b>	<b>1 314</b>	<b>1 314</b>

Les autres immobilisations financières se composent de dépôts de garantie de loyers, de dépôts de garantie bancaires et d'avances-preneur sur les contrats de crédit-bail.

### 12.5 COMPTES DE TIERS ACTIFS ET PASSIFS COURANTS

#### CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

Créances clients <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021			31/12/2020 Corrigée
	Total	< à 1 an	> à 1 an	
Clients et comptes rattachés	2 077	1 265	812	2 547
Dépréciations clients	(812)	-	(812)	(688)
<b>Clients – valeur nette</b>	<b>1 265</b>	<b>1 265</b>	<b>-</b>	<b>1 858</b>

AUTRES TIERS ACTIFS COURANTS

Autres actifs courants (en milliers d'euros)	31/12/2021			31/12/2020
	Total	< à 1 an	> à 1 an	Corrigé
Stock	90	90	-	79
Créances fiscales et sociales	7 138	7 138	-	4 770
Comptes courants	311	311	-	118
Débiteurs divers	1 533	1 533	-	1 128
Charges constatées d'avance	85	85	-	80
<b>Autres actifs courants</b>	<b>9 156</b>	<b>9 156</b>	<b>-</b>	<b>6 175</b>

DEPRECIATION DES ACTIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Ecart de conversion	A l'ouverture	A la clôture
Créances Clients	259	(137)	2	688	812
Autres créances	-	-	-	-	0
<b>Dépréciation des actifs courants</b>	<b>259</b>	<b>(137)</b>	<b>2</b>	<b>688</b>	<b>812</b>

AUTRES TIERS PASSIFS COURANTS

Autres dettes (en milliers d'euros)	31/12/2021			31/12/2020
	Total	< à 1 an	> à 1 an	Corrigé
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 112	10 112	-	12 236
Dettes vis-à-vis du personnel et des organ. sociaux	7 961	7 961	-	5 935
TVA à payer	3 997	3 997	-	4 204
Autres dettes d'impôts et taxes	4 033	4 033	-	2 483
Dettes fiscales et sociales	15 991	15 991	-	12 622
Autres dettes et comptes de régularisation	893	893	-	788
<b>Total Autres dettes</b>	<b>26 995</b>	<b>26 995</b>	<b>-</b>	<b>25 647</b>

12.6 ACTIFS FINANCIERS ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

ANALYSE DE LA TRESORERIE ET DES EQUIVALENTS DE TRESORERIE

Trésorerie (en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020 Corrigé	31/12/2020 Publié
VMP	13	206	206
Disponibilités (Equivalents de trésorerie)	16 561	1 099	1 099
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>16 574</b>	<b>1 305</b>	<b>1 305</b>
Concours bancaires	(83)	(91)	(91)
<b>Total Trésorerie nette</b>	<b>16 491</b>	<b>1 214</b>	<b>1 214</b>

CATEGORIE D'ACTIFS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Prêts et créances	Evaluation à la juste valeur		
			Niveau 1 : Marchés actifs	Niveau 2 : informations observable	Niveau 3 : informations non observables
<b>Actifs non courants</b>					
Autres actifs non financiers	1 316	1 316	-	-	-
<b>Immobilisations financières</b>	<b>1 316</b>	<b>1 316</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Trésorerie	16 561	16 561	-	-	-
VMP	13	-	13	-	-
<b>Dispo. et équivalents de trésorerie</b>	<b>16 574</b>	<b>16 561</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## 12.7 IMPOTS DIFFERES

Les impôts différés actifs et passifs s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2020 Corrigé	Reclass.	Ecart de conversion / Réserves	Variation	31/12/2021
Reports déficitaires activés	454	-	-	-	454
Provision retraite (IDR)	179	-	(22)	24	181
IFRS 16	385	-	-	146	531
Autres	-	25	-	-	25
Compensation IDA IDP	(898)	-	-	(240)	(1 138)
<b>Total Impôt différé Actif</b>	<b>121</b>	<b>25</b>	<b>(22)</b>	<b>(70)</b>	<b>53</b>

(en milliers d'euros)	31/12/2020 Corrigé	Reclass.	Ecart de conversion / Réserves	Variation	31/12/2021
Retraitement crédit-bail	(2 281)	-	-	664	(1 617)
Retraitement provisions réglementées	(1 004)	-	-	(34)	(1 038)
Ecarts d'évaluation	(612)	-	(9)	23	(599)
Actualisation des emprunts au TIE	(1 820)	-	-	783	(1 037)
Autres	(310)	(25)	10	325	-
Compensation IDA IDP	911	-	(7)	240	1 144
<b>Total Impôt différé Passif</b>	<b>(5 116)</b>	<b>(25)</b>	<b>(7)</b>	<b>2 001</b>	<b>(3 147)</b>

L'absence d'activation des impôts différés actifs est liée à l'absence de capacité fiscale bénéficiaire du Groupe, compte tenu du coût de la dette sur les prochaines années et de la limitation des charges financières déductibles instaurée par les Lois de Finances en France.

## 12.8 CAPITAL

Au 31 décembre 2021, le capital social de la société Les Hôtels de Paris est composé de 7 386 981 actions. Il n'existe pas d'instrument dilutif en circulation à cette même date.

Titres Nombre de titres	Nombre de titres	Montant (en milliers €)
<b>Nombre de titres en début d'exercice</b>	<b>7 386 981</b>	<b>45 000</b>
Augmentation de capital	-	-
Diminution de capital	-	-
<b>Nombre de titres en fin d'exercice</b>	<b>7 386 981</b>	<b>45 000</b>

## 12.9 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES ET ENGAGEMENTS SOCIAUX

(en milliers d'euros)	31/12/2020 Corrigé	Dotation période	Reprise (utilisée)	Variation périmètre	Reclass.	31/12/2021
Provision pour retraites	720	97	-	-	(90)	727
<b>Total provisions à caractère non courant</b>	<b>720</b>	<b>97</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(90)</b>	<b>727</b>
Provisions fiscales, litiges et autres	148	2 233	(117)	-	-	2 264
<b>Total provisions à caractère courant</b>	<b>148</b>	<b>2 233</b>	<b>(117)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 264</b>

### 12.9.1 DESCRIPTION DES REGIMES DE RETRAITES

Les avantages à long terme sont attribués, soit par des régimes à cotisations définies, soit par des régimes à prestations définies.

**REGIMES A COTISATIONS DEFINIES**

Ces régimes se caractérisent par des versements de cotisations périodiques à des organismes extérieurs qui en assurent la gestion administrative et financière. L'organisme se charge de verser aux salariés les montants qui leur sont dus (régime vieillesse de la Sécurité Sociale, régimes complémentaires de retraite ARRCO/AGIRC).

Les paiements du groupe sont constatés en charge au titre de la période à laquelle ils se rapportent.

**REGIMES A PRESTATIONS DEFINIES**

Le groupe Les Hôtels de Paris offre à ses salariés différents avantages à prestations définies conditionnés par l'accumulation d'années de service au sein du groupe. Ces régimes se caractérisent par une obligation de l'employeur vis-à-vis des salariés. S'ils ne sont pas entièrement préfinancés, ils donnent lieu à constitution de provision.

L'engagement calculé sur une base actuarielle, est déterminé de manière rétrospective pour l'ensemble des salariés en tenant compte des hypothèses actuarielles de l'ancienneté, des conventions collectives en vigueur, de la rotation par catégorie de personnel, de la table de mortalité (TV 88/90), ainsi que d'un taux d'actualisation.

Les paramètres de calcul sont revus chaque année et se récapitulent de la manière suivante :

	31/12/2020 <sup>(1)</sup>	31/12/2021 <sup>(2)</sup>
Age de départ à la retraite	62 ans	62 ans
Evolution des salaires non cadre	1,2% par an	1,2% par an
Evolution des salaires cadre	1,2% par an	1,2% par an
Taux d'actualisation	0,35%	0,98%
Effectifs éligibles présents	234	269
<b>Valorisation de l'engagement au 31 décembre (en k€)</b>	<b>720</b>	<b>698</b>

<sup>(1)</sup> : La valorisation de l'engagement au 31 décembre 2020 a été réalisée au prorata temporis entre l'ancienneté acquise au sein de la Société et l'ancienneté totale des salariés.

<sup>(2)</sup> : La valorisation de l'engagement au 31 décembre 2021 a été réalisée selon la nouvelle méthode de calcul des IFC publiée par l'ANC mi-novembre 2021. En appliquant cette méthode à l'exercice 2020, les engagements de retraite s'élèveraient à 601 K€ au 31 décembre 2020.

**12.9.2 PROVISIONS POUR LITIGES**

Les provisions pour risques et charges concernent principalement :

- 1 865 K€ de provisions sur la RSP sur Les Hôtels de Paris. Il convient de préciser que l'ancien accord de RSP avait été dénoncé le 30 décembre 2020. Un nouvel accord, plus avantageux sur les années d'EBITDA positif et nul sur les années de crise et de déficit d'exploitation, devait être voté en 2021. Le PSE mis en place n'a pas permis la négociation de la nouvelle formule et donc aucune formule n'est actuellement en vigueur. Le seul produit exceptionnel étant lié à des cessions d'actifs réalisées pour assurer la continuité d'exploitation du Groupe et préserver son intérêt social, le Groupe et ses conseils considèrent qu'aucune RSP n'est due au titre de 2021, année de crise et de déficit historique lié à la pandémie. Néanmoins, une provision calculée sur l'ancienne formule du RSP a été comptabilisée en respect du principe prudentiel. Un nouvel accord sera signé sur l'année 2022 ;
- 396 K€ de litiges prud'homaux sur Les Hôtels de Paris : la société a deux dossiers ouverts à la clôture de l'exercice envers des salariés, dont un dossier ouvert en 2021 et qui a fait l'objet d'une dotation de 368 K€. Deux litiges ont été clôturés en 2021.

**12.10 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES**

L'évolution des emprunts et des dettes financières sur l'exercice 2021 est présentée dans le tableau ci-dessous :

(en milliers d'euros)	31/12/2020 Corrigé	Flux de trésorerie		Variations non cash			31/12/2021
		Augment.	Diminutions	Variations	Ecarts de conversion	Autres mouvements	
Emprunt obligataire	-	300	-	-	-	-	300
Emprunts / dettes auprès des établissements de crédits	8 997	-	(741)	-	-	-	8 255
Emprunts / dettes auprès des organismes de crédit bail	27 729	-	(9 770)	-	-	799	18 758
Dettes IFRS 16	26 097	-	(2 012)	-	-	1 945	26 030
Dettes liées à participation des salariés	345	-	-	16	-	-	361
Concours bancaires	91	-	-	(10)	1	-	83
Dettes financières - Colcity	81 831	3 261	(6 955)	-	0	-	78 137
Emprunts et dettes financières diverses	2 441	-	(137)	-	-	-	2 304
<b>Total</b>	<b>147 531</b>	<b>3 561</b>	<b>(19 615)</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>2 743</b>	<b>134 227</b>

La baisse des dettes auprès des organismes de crédit-bail et la baisse de la dette IFRS est en lien avec la cession du Pavillon Villiers, Pavillon Opéra Grands Boulevards, Villa Opéra Drouot et le siège. En effet, la diminution des dettes de crédits-bail (9,8M€) s'explique par la cession de ces actifs à hauteur de 9,6M€.

Les autres mouvements sur les dettes de crédits-bail correspondent au reclassement des dettes impayées.

La cession des quatre actifs en décembre 2021 a permis d'encaisser un montant net de 30,2M€ (hors impact fiscal), dont 13,5M€ (10,5M€ de capital, 2,0M€ d'intérêts et 1,0M€ de frais et pénalités) ont été reversés à Colcity. Le reste a été conservé par la Société afin de financer son activité et son programme de CAPEX.

La ventilation des échéances d'emprunts sur les exercices 2021 et 2020 (corrigé) se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2021			
	Total	< à 1 an	De 1 à 5 ans	> à 5 ans
Emprunt obligataire	300	300	-	-
Emprunts / dettes auprès des établissements de crédits	8 255	574	2 185	5 496
Emprunts / dettes auprès des organismes de crédit bail	18 758	5 144	4 389	9 225
Dettes IFRS 16	26 030	6 675	11 513	7 841
Dettes liées à participation des salariés	361	361	-	-
Concours bancaires	83	83	-	-
Dettes financières - Colcity	78 137	78 137	-	-
Emprunts et dettes financières diverses	2 304	2 142	162	-
<b>Total</b>	<b>134 227</b>	<b>93 415</b>	<b>18 249</b>	<b>22 563</b>

(en milliers d'euros)	31/12/2020 Corrigé			
	Total	< à 1 an	De 1 à 5 ans	> à 5 ans
Emprunts / dettes auprès des établissements de crédits	8 997	821	2 443	5 733
Emprunts / dettes auprès des organismes de crédit bail	27 729	5 166	6 322	16 242
Dettes IFRS 16	26 097	4 533	10 786	10 777
Dettes liées à participation des salariés	345	345	-	-
Concours bancaires	91	91	-	-
Dettes financières - Colcity	81 831	13 500	68 331	-
Emprunts et dettes financières diverses	2 441	2 275	166	-
<b>Total</b>	<b>147 531</b>	<b>26 731</b>	<b>88 049</b>	<b>32 752</b>

Au 31 décembre 2021, la dette Colcity a été retenue comme étant inférieure à un an puisque la maturité contractuelle a été ramenée au 31 décembre 2022 suite à l'avenant du 1<sup>er</sup> février 2021.

Il est à noter que du fait de la procédure de sauvegarde ouverte le 28 mars 2022, l'ensemble du passif de la société Les Hôtels de Paris est gelé dans l'attente de l'établissement et de la validation d'un plan de sauvegarde.

#### 12.11 CATEGORIES DE PASSIFS FINANCIERS

Au 31 décembre 2021, les passifs financiers se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Passif financier au coût amorti	Passif financier à la juste		Evaluation à la juste valeur		
			Dérivés de couverture de juste valeur	Dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture	Niveau 1 : Marchés actifs	Niveau 2 : Informations observable	Niveau 3 : Informations non observables
<b>Passifs courants</b>							
Emprunt obligataire	300	300	-	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	574	574	-	-	-	-	-
Dettes des locations immobilières	6 675	6 675	-	-	-	-	-
Financement des locations financières	5 144	5 144	-	-	-	-	-
Concours bancaires	83	83	-	-	-	-	-
Dettes liées à la participation des salariés	361	361	-	-	-	-	-
Dettes financières - Colcity	78 137	78 137	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières diverses	2 142	2 142	-	-	-	-	-
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>93 415</b>	<b>93 415</b>	-	-	-	-	-
<b>Passifs non courants</b>							
Emprunts auprès des établissements de crédit	7 681	7 681	-	-	-	-	-
Dettes des locations immobilières	19 354	19 354	-	-	-	-	-
Financement des locations financières	13 614	13 614	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	162	162	-	-	-	-	-
<b>Emprunts &gt; 1 an</b>	<b>40 812</b>	<b>40 812</b>	-	-	-	-	-
Fournisseurs	10 112	10 112	-	-	-	-	-
Dettes fiscales et sociales	15 991	15 991	-	-	-	-	-
Autres dettes	891	891	-	-	-	-	-

Au 31 décembre 2020 (corrigé), les passifs financiers se présentaient ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2020 Corrigé	Passif financier au coût amorti	Passif financier à la juste		Evaluation à la juste valeur		
			Dérivés de couverture de juste valeur	Dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture	Niveau 1 : Marchés actifs	Niveau 2 : Informations observable	Niveau 3 : Informations non observables
<b>Passifs courants</b>							
Emprunts auprès des établissements de crédit	821	821	-	-	-	-	-
Dettes des locations immobilières	4 533	4 533	-	-	-	-	-
Financement des locations financières	5 166	5 166	-	-	-	-	-
Concours bancaires	91	91	-	-	-	-	-
Dettes liées à la participation des salariés	345	345	-	-	-	-	-
Dettes financières - Colcity	13 500	13 500	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières diverses	2 275	2 275	-	-	-	-	-
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>26 731</b>	<b>26 731</b>	-	-	-	-	-
<b>Passifs non courants</b>							
Emprunts auprès des établissements de crédit	8 176	8 176	-	-	-	-	-
Dettes des locations immobilières	21 564	21 564	-	-	-	-	-
Financement des locations financières	22 564	22 564	-	-	-	-	-
Dettes financières - Colcity	68 331	68 331	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières diverses	166	166	-	-	-	-	-
<b>Emprunts &gt; 1 an</b>	<b>120 801</b>	<b>120 801</b>	-	-	-	-	-
Fournisseurs	12 118	12 118	-	-	-	-	-
Dettes fiscales et sociales	12 346	12 346	-	-	-	-	-
Autres dettes	788	788	-	-	-	-	-

### 13. NOTES SUR LE TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

Le 13 décembre 2021, la Société a cédé quatre actifs (Pavillon Villiers, Pavillon Opéra Grand Boulevard, Villa Opéra Drouot ainsi que le siège social sis 20 avenue Jules Janin 75016 Paris) pour un montant de 39,2 millions d'euros. Dans le cadre de cette cession d'actifs, 13,5M€ ont été alloués au remboursement de la dette Colcity. Ce montant se décompose comme suit :

- 108 K€ de frais impayés ;
- 471 K€ de pénalités de retard ;
- 2 010 K€ d'intérêts ;
- 10 492 K€ de principal ;
- 420 K€ de frais de sortie.

### 14. ENGAGEMENTS HORS BILAN

#### 14.1 LES CREDITS-BAIL

La société a souscrit à plusieurs contrats de crédit-bail dans le cadre de l'acquisition des murs de certains de ses hôtels.

Engagements en couverture des contrats de crédit- bail :

Bailleur	Immeuble / Contrat	Garanties données	Garanties reçues
Fortis Lease	Villa Lutèce Port Royal	Néant	Caution personnelle solidaire de M. Patrick Machefert pour 1 080k€ jusqu'au 28/09/2022
Fortis Lease	Kube St Tropez	Nantissement du fonds de commerce Nantissement avance-preneur de 665k€ Hypothèque conventionnelle de 1 081k€ sur 8 lots détenus par la société dans l'immeuble de l'hôtel 1K	Caution personnelle solidaire de M. Patrick Machefert pour 2 200k€

14.2 DETTES FINANCIERES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES

Garanties données à Colcity en couverture de l'emprunt :

Hôtel	Hypothèque des murs	Nantissement des fonds de commerce
1K	Oui	Oui
Kube Paris	Oui	Oui
Pavillon Nation	Oui	Oui
Villa Beaumarchais	Oui	Oui
Villa Alessandra	Oui	Oui
Pavillon Porte de Versailles	Oui	Oui
Villa Montparnasse	Oui	Oui
Villa Panthéon	Oui	Oui
Pavillon Courcelles	Oui	Oui
Villa Lutèce Port Royal		Oui
Pavillon Louvre Rivoli		Oui
Normandy Hotel		Oui
Villa Eugénie		Oui
Villa Montsouris		Oui
Pavillon Bourse		Oui
Villa Royale Pigalle		Oui
Villa Luxembourg		Oui
Kube Saint-Tropez		

Une valorisation de marché doit régulièrement être établie pour les murs et fonds de commerce donnés en garantie.

Nantissement d'actions	Nombre	% détention
<u>Titres détenus par la société</u>		
Titres SIAM	4 500	50,0%
<u>Titres de la société Les Hôtels de Paris détenus par :</u>		
Capinvest	2 977 855	40,0%
M. Patrick Machefert - Mandataire	885 112	12,0%

Nantissement de créances sur filiale SIAM (En milliers d'Euros)	Au 31 décembre 2021
Compte-courant financier	3 040
Créance clients	-

### 14.3 AUTRES GARANTIES

Garanties données dans les filiales en couverture de leurs dettes financières respectives :

	SIAM
<b>Prêteur</b>	Caisse Epargne et prévoyance Alpes-Corse
<b>Dettes financière couverte</b>	Prêt taux fixe amortissable de 9 300 K€ souscrit en 2015 sur 15 ans, à échéance juillet 2032 <sup>(1)</sup>
<b>Garanties reçues</b>	Caution personnelle Mr Patrick Machefert à hauteur de 500 K€ à échéance juillet 2032
<b>Garanties données</b>	Garantie hypothécaire sur le terrain à bâtir cadastré de 70 hectares sur Gassin (83580) avec toutes les constructions qui pourraient y être faites (Extension de l'hôtel Kube St-Tropez)

(1) : La CEPAC a consenti à une franchise de remboursement en capital et intérêts du prêt de quatre trimestrialités entre le 1er octobre 2020 et le 1er juillet 2021 du fait de la crise de la Covid-19.

Autres garanties données :

- Engagement donné par la société à Mr Patrick Machefert, son Président, à lui verser, en cas de cessation anticipée de ses fonctions, une indemnisation du dirigeant à hauteur de 24 mois de sa rémunération brute mensuelle.

### 15. ELEMENTS CONCERNANT LES PARTIES LIEES

Société	Etablissements liés (En milliers d'Euros)	Lien des parties liées	Opérations au P&L 2021 (loyers principal.)	Positions sur le bilan au 31/12/2021			
				Clients	Fournisseurs	Dettes financière	Comptes- courants / Convention de trésor.
Les Hôtels de Paris	Capinvest	Dirigeant commun	-	-	-	302	-
Les Hôtels de Paris	Decorotel	Dirigeant commun	9	-	-	-	-
Les Hôtels de Paris	MD Immobilier	Actionnaire / Bailleur	(496)	9	515	-	-
Les Hôtels de Paris	SNC Hôtels Partners	Dirigeant commun	-	24	-	-	-
Les Hôtels de Paris	SCI Paris City	Dirigeant commun / Bailleur	(154)	10	71	-	-
Les Hôtels de Paris	SCI KM75	Dirigeant commun / Bailleur	(23)	10	14	-	-
Les Hôtels de Paris	SAS Kapital Hospitality (ex Aglaé)	Dirigeant commun / Actionnaire	(1)	17	-	-	61
Les Hôtels de Paris	M3 Liquors / Mezcal Brothers	Dirigeant commun / Administrateur	(16)	-	4	-	-
Les Hôtels de Paris	MACHEFERT Patrick	Actionnaire / Bailleur	(103)	-	193	-	-
Les Hôtels de Paris	DERORY Christiane	Actionnaire / Bailleur	(28)	-	82	-	(6)
Les Hôtels de Paris	MACHEFERT Kevin	Actionnaire / Bailleur	(109)	-	17	-	-
<b>Total Les Hôtels de Paris</b>			<b>(921)</b>	<b>71</b>	<b>897</b>	<b>302</b>	<b>54</b>
SIAM	Capinvest	Dirigeant commun	-	-	-	-	203
SIAM	Hotels Partners Paris	Dirigeant commun	-	-	-	-	(401)
SIAM	MACHEFERT Patrick	Dirigeant	-	-	-	-	(1 708)
<b>Total SIAM</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1 906)</b>
Cyme	Capinvest	Dirigeant commun	-	-	-	-	47
Cyme	MACHEFERT Patrick	Dirigeant	-	-	-	-	(11)
Cyme	DERORY Christiane	Actionnaire	-	-	-	-	(1)
<b>Total Cyme</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34</b>
<b>Total Groupe</b>			<b>(921)</b>	<b>71</b>	<b>897</b>	<b>302</b>	<b>(1 817)</b>

Les opérations retracées ont été réalisées à des conditions normales de marché.

### 16. AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AU RAPPORT

#### 16.1 EFFECTIFS

Les effectifs du groupe sont répartis sur 2 sociétés, les effectifs France sont tous portés par la société Les Hôtels de Paris et les effectifs du Maroc sont portés par la filiale Murano Resort Marrakech.

Par catégorie professionnelle	Au 31 décembre 2021				Au 31 décembre 2020		Variation 2021-2020
	Femmes	Hommes	Total	%	Total	%	
Cadres	6	23	29	12%	33	11%	(12%)
Agents de maîtrise	15	10	25	10%	37	12%	(32%)
Employés	74	92	166	66%	195	65%	(15%)
Dirigeants	1	1	2	1%	2	1%	- %
<b>Total France</b>	<b>96</b>	<b>126</b>	<b>222</b>	<b>88%</b>	<b>267</b>	<b>89%</b>	<b>(17%)</b>
Effectifs Maroc	13	16	29	12%	33	11%	(12%)
<b>Total Groupe</b>	<b>109</b>	<b>142</b>	<b>251</b>	<b>100%</b>	<b>300</b>	<b>100%</b>	<b>(16%)</b>

Effectifs moyens par catégorie professionnelle	Moyenne 2021				Moyenne 2020		Variation 2021-2020
	Femmes	Hommes	Total	%	Total	%	
Cadres	7,88	25,93	33,80	12%	35,30	11%	(4%)
Agents de maîtrise	19,63	14,85	34,48	12%	37,96	12%	(9%)
Employés	79,85	97,28	177,13	64%	208,61	66%	(15%)
Dirigeants	1,00	1,00	2,00	1%	2,00	1%	- %
<b>Total France</b>	<b>108,35</b>	<b>139,06</b>	<b>247,41</b>	<b>90%</b>	<b>283,87</b>	<b>90%</b>	<b>(13%)</b>
Maroc	13,00	16,00	29,00	10%	33,00	10%	(12%)
<b>Total Groupe</b>	<b>121,35</b>	<b>155,06</b>	<b>276,41</b>	<b>100%</b>	<b>316,87</b>	<b>100%</b>	<b>(13%)</b>

## 16.2 REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

Le montant global des rémunérations versées aux mandataires sociaux, incluant salaires, avantages en nature et jetons de présence, s'établit ainsi qu'il suit :

Rémunérations versées aux mandataires sociaux (En milliers d'Euros)	31/12/21
M. Patrick Machefert - Président	297
Mme Christiane Derory - Directeur Général	298
<b>Rémunérations nettes versées aux dirigeants<sup>(1)</sup></b>	<b>595</b>
M. Patrick Machefert - Président	18
Mme Christiane Derory - Directeur Général	9
M. Kevin Machefert - Administrateur	8
<b>Jetons de présence attribués aux mandataires</b>	<b>35</b>
Avantages à court terme	-
Avantages postérieurs à l'emploi	cf. commentaire
Autres avantages à long terme	-
Indemnités de fin de contrat de travail	-
Paiements fondés sur des actions	-
<b>Autres rémunérations</b>	<b>-</b>

<sup>(1)</sup> : la rémunération indiquée correspond à la rémunération nette imposable

Le Président bénéficie d'une indemnité de départ équivalent à 24 mois de salaire en cas de départ de la société, à l'exclusion d'un départ initié pour faute grave.

## 16.3 REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL PAR TYPE D'ACTIONNAIRES

Les principaux actionnaires inscrits au nominatif et au porteur au 29 avril 2022 sont les suivants :

Actionnariat	En action	% d'action	En voix	% des voix
Patrick Machefert	1 695 970	23,0%	3 391 940	24,2%
<i>Contrôle direct de M. Patrick Machefert</i>	<i>1 695 970</i>	<i>23,0%</i>	<i>3 391 940</i>	<i>24,2%</i>
Capinvest Services	3 134 412	42,4%	6 268 824	44,7%
Kapital Hospitality (ex Aglaé)	173 655	2,4%	347 310	2,5%
MD Immobilier	391 465	5,3%	782 930	5,6%
Hotels Partners Paris	8 216	0,1%	16 432	0,1%
<i>Contrôle indirect de M. Patrick Machefert</i>	<i>3 707 748</i>	<i>50,2%</i>	<i>7 415 496</i>	<i>52,9%</i>
<b>Contrôle direct et indirect de M. P. Machefert</b>	<b>5 403 718</b>	<b>73,2%</b>	<b>10 807 436</b>	<b>77,1%</b>
Christiane Derory	267 849	3,6%	452 561	3,2%
Autres actionnaires au nominatif	1 040 599	14,1%	2 081 101	14,8%
Actionnaires au porteur	674 815	9,1%	674 815	4,8%
<b>Autres actionnaires</b>	<b>1 983 263</b>	<b>26,8%</b>	<b>3 208 477</b>	<b>22,9%</b>
<b>Total</b>	<b>7 386 981</b>	<b>100%</b>	<b>14 015 913</b>	<b>100%</b>
<i>dont actionnaires au nominatif</i>	<i>6 712 166</i>	<i>91%</i>	<i>13 341 098</i>	<i>95%</i>
<i>dont actionnaires au porteur</i>	<i>674 815</i>	<i>9%</i>	<i>674 815</i>	<i>5%</i>

Au total, au 29 avril 2022, Monsieur Patrick Machefert contrôle directement ou indirectement 5 403 718 actions (73,2%) représentant 10 807 436 droits de vote (77,1%).

La cession des actions et autres valeurs mobilières est libre et s'opère dans les conditions légales et réglementaires.

## 16.4 COVENANTS BANCAIRES

Dans le cadre de son contrat avec Colcity, la société s'est engagée à respecter les ratios financiers suivants jusqu'à l'échéance de emprunt le 23 décembre 2021.

L'avenant du 1<sup>er</sup> février 2021 conclu avec Colcity a suspendu l'application de ces covenants jusqu'au nouveau terme du crédit au 31 décembre 2022.

**Ratio ISC**

La société s'était engagée à respecter un ratio ISC à un niveau supérieur à 150%.

Le ratio ISC correspond au pourcentage de :

- NOI : revenu disponible au titre de la période de référence considérée

Qui divise

- IS, la somme :
  - Du montant des intérêts devenus exigibles (capitalisés ou non) au titre du crédit, au cours de la période de référence concerné ; et
  - Du montant de la commission d'engagement devenue exigible (capitalisable ou non) , au cours de la période référence concernée.

**Ratio LTV**

La société s'était engagée à respecter à tout moment un ratio LTV à un niveau inférieur ou égal à 50%.

Le ratio LTV désigne, à une date données, la fraction de L / V (exprimé en pourcentage) avec :

- L qui désigne la somme de l'encours du crédit, majoré disponible au titre de la Tranche, à la date considérée ;
- V qui désigne la valeur marché (des murs et des fonds de commerce) de ceux des hôtels inclus, objets de suretés tels que déterminés aux termes du plus récent rapport d'expertise.

## 16.5 ANALYSE ET GESTION DES RISQUES



### 16.5.1 RISQUES DE MARCHE

#### RISQUES LIES AUX TAUX D'INTERETS

La société a contracté des crédits-bail à taux variables. Afin d'anticiper les risques de marché liés aux taux d'intérêts, la société évalue donc chaque année l'impact d'une hausse des taux d'intérêts sur le résultat financier.

#### RISQUES LIES AUX TAUX DE CHANGE

L'activité de la société s'exerçant exclusivement en France, les risques liés aux taux de change sont limités.

#### RISQUES LIES AUX ACTIONS

Il n'existe pas de risque significatif compte tenu de la détention majoritaire directe et indirecte des actions par les dirigeants de la société.

#### RISQUES MARCHE ET PAYS

40% des pays dans le monde sont classés comme exposés aux risques de terrorisme et de sabotage (dont la France). Pour rappel, la précédente vague d'attentat en 2015/2016 a impacté de manière significative l'activité du Groupe.

La France comme 185 autres pays est confrontée à la crise sanitaire déclenchée par la pandémie du Covid-19 débutée en janvier 2020 en Chine.

L'interdiction des regroupements de plus de 5 000 de personnes, puis de 1 000 personnes et enfin de 100 personnes, avec les obligations de respect de gestes barrière ont entraîné la suspension de tous les salons et expositions publics et professionnels. Eu égard à l'accélération des campagnes de vaccination en Union Européenne et à la stratégie d'organisation des déplacements vers et depuis les pays de l'UE la société considère qu'une reprise de l'activité touristique et affaires à Paris semblable à l'année 2019 est envisageable à compter de la rentrée du second trimestre 2022.

Cette hypothèse, qui dépend de la non-prolifération des variants résistants aux vaccins présents sur le marché européen, permettrait alors le retour des salons et congrès majeurs, dont la tenue en « présentiel » est cruciale pour le retour des voyageurs d'affaires.

Les fortes contraintes d'exploitation et de déplacement vers et depuis le territoire français freinent le retour de la clientèle de tourisme et d'affaires entraînant des risques majeurs sur la capacité d'exploitation des établissements du groupe. Ces risques ont été étudiés et appréciés par la société dans le cadre de nombreux business plans afin d'estimer des dates de reprise des verticales hébergement, restauration et événements à Paris et dans le sud de la France.

La Guerre en Ukraine entraîne un choc majeur sur l'énergie, sur le commerce extérieur, sur la demande et globalement sur la confiance des marchés et des ménages.

Contre toute attente, l'impact sur le tourisme en Europe de l'Ouest et notamment sur les prises des réservations hôtelières en France et à Paris a été nul.

La société, dont la part de sa clientèle provenant des marchés émetteurs russophones représentait 4,5% en 2019, a par ailleurs observé une tendance contraire, à savoir un phénomène de *pick-ups* compensatoires émanant de marchés locaux et limitrophes. A ce titre, les marchés émetteurs français, belges, italiens, britanniques et allemands sont largement venus compenser l'absence de clientèles russophones, au point d'enregistrer des portefeuilles en mars, avril et mai pour réservations futures supérieurs en prix moyen aux mêmes portefeuilles aux mêmes dates en 2019 (mars, avril et mai).

Les impacts de la guerre en Ukraine observés dans le Groupe ont pour seule incidence au moment de la rédaction de ce rapport, une inflation, au moment de la rédaction de ce rapport, qu'à une inflation généralisée sur les coûts de production, à savoir : les achats matières, l'énergie, les achats d'équipement et d'outillage, etc.

Il convient de noter que les effets de cette inflation sont largement répercutés sur les prix moyens pratiqués dans la stratégie commerciale du Groupe.

### 16.5.2 RISQUES DE CREDIT

La société Les Hôtels de Paris a souscrit en deux levées de crédit (en 2017 et en 2018) une dette financière auprès de Colcity, assortie de covenants bancaires. Les conditions des covenants bancaires sont décrites dans le paragraphe 16.4 « Covenants bancaires » de la partie IV (« Comptes consolidés clos le 31 décembre 2021 »).

La convention de crédit Colcity initiale prévoyait les modalités suivantes :

- Montant principal total de 76 M€ (54 M€ en 2017 et 22 M€ en 2018) ;
- Echéance de remboursement du principal In fine au 23 décembre 2021 avec les intérêts capitalisés ;
- Echéance de remboursement d'une tranche de 10 M€ à échéance au 23 décembre 2018 ;
- Remboursement obligatoire à hauteur de 80% de tout produit de cession d'actif, plafonné à 10 M€ ;
- Intérêts à 10 % qui se décomposaient en 6% d'intérêts payables trimestriellement et en 4% d'intérêts à capitaliser.

Les sûretés associées à ce crédit sont détaillées dans les engagements hors bilan (paragraphe 14 « Les engagements hors bilan » de la partie « Comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2021 »).

La société a poursuivi ses négociations avec son principal débiteur Colcity après la signature de la convention de crédits. Les aboutissements de ces négociations sont présentés ci-dessous.

### 1. Obtention de six lettres d'autorisation

Les négociations ont abouti à une première lettre d'autorisation le 5 décembre 2018 dans laquelle il a été acté (i) le non-paiement de l'échéance d'un montant maximum de 10m€ due le 23 décembre 2018, et (ii) le report de celle-ci.

Une deuxième lettre d'autorisation en date du 4 février 2019 a autorisé le report de six mois du premier remboursement partiel d'un montant maximum de 10m€ initialement dû le 23 décembre 2018. Celui-ci a été reporté au 23 juin 2019.

Une troisième lettre d'autorisation datée du 17 mai 2019 a autorisé un nouveau report de six mois du remboursement initial d'un montant maximum de 10m€. Celui-ci a été reporté au 23 décembre 2019.

Une quatrième lettre d'autorisation datée du 10 décembre 2019 a autorisé sous conditions (i) un nouveau report de six mois du remboursement initial d'un montant maximum de 10m€, et (ii) la suspension du calcul du Ratio ISC pour la période comprise entre le 23 décembre 2019 (inclus) et le 30 juin 2020 (exclu). Les conditions à respecter étaient notamment :

- Le paiement d'une commission d'autorisation de 150 000€ avant le 31 mars 2020 ;
- La remise par l'Emprunteur à l'Agent, au plus tard à la date du 31 mars 2020 des documents suivants :
  - o La copie de l'offre définitive signée émise par une banque de premier rang, un fonds d'investissement ou toute autre entité, ayant pour objet la mise à disposition au bénéfice de la société d'un financement à long terme d'un montant minimum en principal de 10M€ et/ou une prise de participation au sein du capital de la société dans des conditions normales de marché ; et/ou
  - o Dans l'hypothèse où la remise de l'offre susvisée ne pourrait pas être satisfaite, les copies certifiées conformes par un représentant dûment habilité de la société, des mandats de vente conclus par Les Hôtels de Paris pour la cession de un ou plusieurs Immeubles, et/ou le cas échéant, de fonds de commerce détenus par la société (ces mandats de vente devant concerner la cession d'un ou plusieurs Immeubles et/ou fonds de commerce pour un montant global cumulé supérieur à 10M€) ;
- La remise par la Société à Colcity, au plus tard à la date du 30 juin 2020, d'un certificat de calcul du Ratio ISC démontrant le respect par l'Emprunteur d'un Ratio ISC d'un niveau supérieur ou égal à 130%.

Une cinquième lettre d'autorisation datée du 30 mars 2020 a autorisé les principaux éléments suivants :

- Le report de six mois de la date ultime de remboursement, reportant ainsi cette date au 31 décembre 2020 ;
- Le report au plus tard au 31 décembre 2020, de l'échéance de 10M€ (précédemment reportée au 31 mars 2020 par la quatrième lettre d'autorisation) ;
- Le report de la date ultime de paiement de la Commission d'Autorisation à la date du 30 septembre 2020 (au lieu du 31 mars 2020) ;
- Le report de la date ultime de remise par l'Emprunteur à l'Agent des Mandats de Vente au 31 juillet 2020 (au lieu du 31 mars 2020).

Une sixième lettre d'autorisation datée du 1<sup>er</sup> février 2021 est venue autoriser les principaux éléments suivants :

- La renonciation au paiement de la Commission d'Autorisation (dont le paiement aurait dû intervenir avant le 30 septembre 2020) ;
- Le report d'un an de la date d'échéance finale, reportant par conséquent ladite date et l'échéance du crédit au 31 décembre 2022 ;
- La suspension et la renonciation au paiement des intérêts de base à compter du 15 juillet 2020 jusqu'à la date d'échéance finale ;
- La suspension de la capitalisation des Intérêts Capitalisés à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2020 et jusqu'au 31 juillet 2021 (la capitalisation des intérêts capitalisés devant reprendre à compter du 1<sup>er</sup> août 2021) ;

- En contrepartie de ce qui précède, la modification du taux applicable aux intérêts capitalisés : lesdits intérêts étant portés à 6% par an à compter du 15 juillet 2020 jusqu'au remboursement de 50% de l'encours du crédit, et à 4,50% par la suite.

Il a par ailleurs été convenu dans cette sixième lettre d'autorisation que la société s'engage à remettre à Colcity un programme de cession détaillé devant faire apparaître un montant de vente cumulé supérieur à 10M€ au plus tard le 31 mars 2021.

Dans ce contexte, cette sixième lettre d'autorisation a acté l'échéancier suivant :

- Echéance de 10M€ au plus tard à la date du 30 avril 2021 ;
- Echéance de 15M€ au plus tard à la date du 30 juin 2021 ;
- Echéance de 15M€ au plus tard à la date du 31 décembre 2021 ;
- Echéance de 15M€ au plus tard à la date du 30 juin 2022 ;
- Solde de l'encours à la date d'échéance finale, soit au 31 décembre 2022.

Enfin, la sixième lettre précise que tout remboursement de l'encours du crédit donnera lieu au paiement de frais de sortie correspondant à 4% de chaque montant remboursé.

## 2. Mise en place et réalisation d'un programme de cessions

Aux termes du standstill n°1 du 2 juin 2021, Colcity a accepté de surseoir à l'exigibilité de l'échéance de remboursement du 30 avril 2021 et à toutes les sommes qui seraient dues au titre de la Convention de crédit pendant une durée de trois semaines soit jusqu'au 24 juin 2021, sous réserve de la mise en œuvre du programme de cession.

Des promesses de cession portant sur quatre actifs (Pavillon Villiers, Pavillon Opéra Grand Boulevard, Villa Opéra Drouot et sur le siège social sis 20 avenue Jules Janin 75016, pour un montant total de 39,2 millions d'euros) ont été signées le 2 août 2021.

La Société a présenté par la suite (au 31 août 2021) un nouveau programme de cession d'actifs permettant le désintéressement de son créancier.

Par courrier en date du 5 septembre 2021, Colcity a suggéré à la Société de présenter un programme de cessions moins risqué. Par lettre en date du 8 septembre 2021, la Société a proposé un programme de cession d'actifs portant sur 14 actifs pour un prix de cession global de 124,5M€, dégageant ainsi une disponibilité de cash-flow libre de 90 M€. Ce programme de cession d'actifs a été jugé insuffisant par Colcity.

Le 13 décembre 2021, la Société a cédé quatre actifs (Pavillon Villiers, Pavillon Opéra Grand Boulevard, Villa Opéra Drouot et le siège social sis 20 avenue Jules Janin 75016 Paris) pour un montant de 39,2 millions d'euros. Dans le cadre de cette cession d'actifs, 13,5M€ ont été alloués au remboursement de la dette Colcity. Ce montant se décompose comme suit :

- 108 K€ de frais impayés ;
- 471 K€ de pénalités de retard ;
- 2 010 K€ d'intérêts ;
- 10 492 K€ de principal ;
- 420 K€ de frais de sortie.

Ces cessions ont permis au Groupe de respecter ses engagements, notamment avec Colcity et de retrouver le volant de trésorerie nécessaire à son fonctionnement et à la poursuite du programme de rénovation de ses hôtels.

Après discussions, Colcity et la Société ont signé le 13 décembre 2021 le standstill n°2 aux termes duquel Colcity suspend l'exigibilité de sa créance sous réserve de la mise en œuvre d'un programme de cession d'actifs. Ce standstill a été conclu pour une durée expirant au 31 mars 2022, alors que la deuxième tranche de cession d'actifs devait intervenir pour le 31 mars 2022.

## 3. Ouverture d'une procédure de sauvegarde

La Société a déployé ses meilleurs efforts pour satisfaire la tranche de cession d'actifs devant être réalisée au plus tard au 31 mars 2022. Cependant, au regard des négociations menées par le passé et compte tenu de la cession des positions de Colcity à Fortress, il existait un risque que Colcity ne proroge pas le standstill entraînant de facto l'exigibilité de l'intégralité de sa créance.

Afin de pallier ce risque, la Société a sollicité et obtenu du Tribunal de commerce de Paris l'ouverture d'une procédure de sauvegarde le 28 mars 2022.

La procédure de sauvegarde met fin au programme de cession d'actifs. Les modalités de remboursement de la dette Colcity seront définies dans le cadre de la procédure.

Au regard des éléments exposés ci-dessous, la Direction considère le risque de crédit comme maîtrisé.

### 16.5.3 RISQUES DE LIQUIDITE

La gestion du risque de liquidité est centralisée par la direction financière du groupe Les Hôtels de Paris. La gestion de trésorerie de la société et des sociétés consolidées est globale au niveau de l'enseigne, en application de la convention de gestion centralisée de trésorerie conclue entre l'ensemble des sociétés concernées, et permet de compenser les excédents et les besoins de trésorerie internes, préalablement à toute recherche de ressources sur les marchés financiers.

La société ne dispose plus, auprès de ses établissements bancaires de ligne globale de crédit.

En outre, les actifs de la société composés de murs et de fonds de commerce à Paris, ayant une valeur significative, la réalisation d'une partie mineure de son portefeuille serait de nature à permettre à la société de faire face à des besoins de trésorerie complémentaires, le cas échéant.

La cession de quatre actifs en décembre 2021 a permis d'encaisser un montant net de 30,2M€ (hors impact fiscal), dont 13,5M€ (10,5M€ de capital, 2,0M€ d'intérêts et 1,0M€ de frais et pénalités) ont été reversés à Colcity. Le reste a été conservé par la Société afin de financer son activité et son programme de CAPEX.

Face au risque d'exigibilité de sa créance par Colcity, la Société est depuis le 28 mars 2022 en procédure de sauvegarde, gelant ainsi la créance de Colcity ainsi que les autres créances durant la période d'observation, soit sauf en cas de sortie par anticipation, au minimum jusqu'au 28 septembre 2022.

### 16.5.4 RISQUES POUR L'ENVIRONNEMENT

De par sa nature, l'activité de la société comporte peu de risques pour l'environnement. Il s'agit pour l'essentiel de risques d'incendie, de ruptures de canalisation d'eau ou de gaz.

Des moyens de prévention et de lutte ont été mis en place dans chaque établissement, rendant peu probable la survenance de ces risques.

Un contrat existe avec un prestataire « sécurité - incendie » pour la formation annuelle du personnel sur la centrale de détection incendie de chaque hôtel. Des contrats de maintenance sont contractés auprès de différents prestataires pour une maintenance préventive, et des actions sécuritaires et techniques en cas de problèmes.

Un changement de fournisseur « électricité - gaz » s'est opéré en 2021 pour l'obtention de meilleurs tarifs.

L'éclairage des façades se fait par horloge programmable.

Des campagnes d'information sont menées afin de sensibiliser les salariés sur les impacts de notre consommation sur l'environnement et la nécessaire maîtrise de nos dépenses énergétiques. La clientèle est également sensibilisée aux problématiques environnementales, il leur est proposé notamment de ne pas procéder au change des draps en recouche ou de ne pas changer les serviettes chaque jour.

### 16.5.5 RISQUES DONNEES PERSONNELLES NUMERIQUES

Pour les besoins de son activité la société utilise certaines données de ses clients (identité et parfois paiement) notamment dans le cadre des réservations des établissements en conformité avec le règlement n° 2016/679 appelé aussi RGPD. Ces données pourraient faire l'objet de malveillance, d'origine interne ou d'origine externe. Ainsi, le Groupe pourrait être victime d'attaques informatiques (virus, déni de service, etc.), de sabotage ou d'intrusion (physique ou informatique), pouvant nuire à la disponibilité, à l'intégrité ou encore à la confidentialité de ces données. De tels événements, s'ils se matérialisaient, pourraient affecter les propriétaires des données volées ou divulguées. De plus, outre l'interruption de ses activités, la responsabilité du Groupe pourrait être engagée et donner lieu notamment à indemnisation des clients. Leur violation exposerait le Groupe à des sanctions financières et pourrait porter atteinte à sa réputation.

Le Service informatique est chargé de la sécurisation des infrastructures, systèmes et applications nécessaires à l'activité du Groupe. Il a pour rôle de prévenir les intrusions, virus et attaques en administrant un ensemble de matériels

et logiciels dédiés à la sécurité informatique et en effectuant régulièrement des tests d'intrusion. Dans le cadre du programme de conformité au RGPD, le Groupe maintient une cartographie des processus de traitement des données, évalue les risques auxquels elles sont exposées et, si nécessaire, établit et met en œuvre un plan d'action de remédiation.

#### 16.5.6 RISQUES LIES AUX LITIGES

Les principaux litiges sont présentés dans le paragraphe 7.8 « Litiges » de la partie IV (« Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 »).

Tous les litiges traités par le Groupe sont suivis par le Service Juridique assisté en cas de besoin par des cabinets d'avocats spécialisés et ont fait l'objet, si nécessaire, de provisions dans les comptes de la société.

A l'exception de la procédure de sauvegarde, il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société et/ou du Groupe.

#### 16.5.7 ASSURANCE – COUVERTURE DES RISQUES

Afin de garantir la pérennité de son activité, la société souscrit des contrats d'assurance auprès de la Compagnie Generali, en vue de garantir notamment les risques de dommages et pertes d'exploitation ainsi que de responsabilité civile.

La société procède de façon régulière, en fonction de la sinistralité et en partenariat avec ses assureurs, à un audit des risques et à leur évaluation, de manière à réduire le risque et à obtenir la couverture optimale en fonction des marchés d'assurance et des relevés de sinistralité effectués sur l'ensemble des hôtels de l'enseigne.

### 16.6 HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires de commissariat aux comptes comptabilisés au cours de l'exercice 2021 pour l'ensemble consolidé s'élèvent à 202 K€ et se répartit comme suit :

**Les Hôtels de Paris :**

- 117 K€ pour le cabinet RSM PARIS
- 78 K€ pour le cabinet BLANCHARD TISSANDIER AUDIT EXPERTISE CONSEIL.

**Siam :**

- 3 K€ pour le cabinet PELOYE Associés

**Paris Palace Marrakech :**

- 4 K€ pour le cabinet RSM PARIS

Aucune mission autre que l'audit légal n'a été réalisé par les commissaires aux comptes.

## 17. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Les rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2021 et sur les conventions règlementées sont présentés en annexes.

## V. RAPPORT SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

### 1. CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

La Société Les Hôtels de Paris se réfère au code de gouvernement d'entreprise Middledenext, révisé en dernier lieu en septembre 2021.

### 2. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DECEMBRE 2021

Le conseil d'administration de la société est composé de trois membres :

- Patrick Machefert, président ;
- Christiane Derory, directeur général et administrateur ;
- Kevin Machefert, directeur général et administrateur (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022).

La direction générale de la société est exercée sous le contrôle du conseil d'administration qui définit les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre.

#### **Monsieur Patrick Machefert**

Monsieur Patrick Machefert est le Président fondateur, à l'origine du projet et de la société, il appartient en conséquence à la direction de l'entreprise depuis son origine.

Il a été renouvelé dans son mandat d'administrateur pour la dernière fois lors de l'Assemblée Générale du 28 juin 2019, pour une durée de 6 exercices, qui expirera à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024 à tenir dans le courant de l'année 2025.

#### **Madame Christiane Derory**

Madame Christiane Derory est, avec Monsieur Patrick Machefert, à l'origine du projet et de la société. Elle appartient à la direction de l'entreprise depuis son origine.

Elle a été renouvelée dans son mandat d'administrateur pour la dernière fois lors de l'Assemblée Générale du 13 septembre 2015 pour une durée de 6 exercices, qui expirera à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023 à tenir dans le courant de l'année 2024.

#### **Monsieur Kevin Machefert**

Il a été nommé administrateur lors de l'Assemblée Générale du 28 juin 2019, pour une durée de 6 exercices, qui expirera à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024 à tenir dans le courant de l'année 2025.

### 3. LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102-1 al.3 du Code de commerce, la liste des mandats ou fonctions exercées par les mandataires de la société au sein de toute autre société est la suivante :

Monsieur Patrick Machefert :

- Président du Conseil d'Administration de la SA Les Hôtels de Paris (RCS Paris 388 083 016) ;
- Président de la SAS Paris Palace Marrakech (RCS Paris 485 068 423) ;
- Gérant - associé de la Société Civile Sée (RCS Paris 420 335 952) ;
- Gérant de la SCI Gassin Saint-Tropez (RCS Paris 509 005 971) ;
- Directeur Général de la SAS MD Immobilier (RCS Paris 813 091 402) ;
- Président de la SAS SIAM (RCS Paris 529 218 752) ;
- Président de la SAS Hôtels Partners Paris (RCS Paris 811 348 267) ;
- Gérant de la SNC Hotels Partners (RCS 799 419 445).

Madame Christiane Derory :

- Directeur Général et administrateur de la SA Les Hôtels de Paris (RCS Paris 388 083 016) ;
- Gérante puis liquidateur de la SARL Décorotel (RCS Paris 393 209 630) ;
- Associée de la Société Civile Sée (RCS Paris 420 335 952) ;

- Gérante de la SCI Paris City (RCS Paris 793 958 075) ;
- Présidente de la SAS MD Immobilier (RCS Paris 813 091 402).

Monsieur Kevin Machefert :

- Administrateur de la SA Les Hôtels de Paris (RCS Paris 388 083 016) ;
- Directeur Général de la SA Les Hôtels de Paris (RCS Paris 388 083 016) depuis le 1er janvier 2022 ;
- Président de la SAS Kapital France (RCS Paris 821 287 299) ;
- Gérant de la SCI KM 75 (RCS Paris 801 908 104) ;
- Président de la SAS Kapital Hospitality (RCS Paris 802 701 136) depuis le 14 avril 2021 ;
- Administrateur M3 Liquors (RCS 801 721 606).

## 4. ROLE ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### 4.1 ROLE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration représente collectivement l'ensemble des actionnaires et agit dans l'intérêt social.

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent (article 19 des statuts de la société).

Les principales responsabilités du conseil d'administration, indépendamment des autorisations particulières prévues par la loi, sont les suivantes :

- La fixation des principaux objectifs du Groupe ;
- L'approbation des principales décisions relatives aux investissements, prises de participations, et projets de développement de la Société ;
- L'approbation des questions relatives à la communication financière ;
- L'arrêté des comptes (annuels et consolidés).

Il procède à tout moment aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Par ailleurs, le conseil d'administration peut donner au mandataire de son choix, toute délégation de pouvoirs, dans la limite des pouvoirs qu'il tient de la loi et des statuts.

### 4.2 FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

#### **Organisation des réunions du conseil d'administration**

Compte tenu de la structure du conseil d'administration, celui-ci n'est pas doté d'un règlement intérieur organisant son fonctionnement.

Le conseil se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt de l'entreprise ou la réglementation.

Les administrateurs sont informés verbalement de la date de la réunion dès que celle-ci est arrêtée, puis les convocations sont adressées par mail et/ou par télécopie, par le service juridique, aux interlocuteurs concernés (administrateurs et représentants du Comité social et économique, et en fonction de l'ordre du jour, les Commissaires aux comptes), au moins trois jours avant la tenue de la réunion.

De manière générale, le conseil d'administration se réunit au siège social. Il peut se réunir en tout autre lieu défini par le Président du conseil d'administration, en concertation avec chacun des administrateurs, afin d'assurer une présence maximum de chacun des membres du conseil à la réunion.

L'ordre du jour de chaque séance est fixé par le Président du conseil d'administration en fonction de l'actualité de la société.

Les représentants du personnel (collège cadre et employés) sont conviés et assistent en règle générale aux réunions.



Les Commissaires aux Comptes sont convoqués à toutes les réunions du conseil d'administration qui portent sur l'examen et l'arrêté des comptes semestriels et annuels (annuels et consolidés).

### **Information du conseil d'administration**

Lorsque l'ordre du jour et l'organisation matérielle le permet, il est adressé aux administrateurs, préalablement à la réunion, un dossier présentant les données chiffrées qui seront présentées en conseil.

Les administrateurs sont également tenus informés régulièrement des événements significatifs et de l'activité de la société lors de rencontres parfois informelles.

En conséquence, chaque administrateur reçoit les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut obtenir auprès de la direction générale tous les documents qu'il estime utiles.

Le projet de procès-verbal de la précédente réunion est présenté et validé à chaque début de séance.

### **Jetons de présence**

Chaque année, le conseil d'administration procède à la répartition des jetons de présence alloués par l'assemblée générale, en tenant compte notamment de la participation effective des administrateurs aux réunions du Conseil.

## **4.3 OBLIGATIONS DES ADMINISTRATEURS**

Dans le cadre de leur mandat, les administrateurs sont tenus au respect de diverses obligations :

### ***Devoir de diligence et de transparence***

Les administrateurs doivent consacrer à leur mandat, le temps et l'attention nécessaire à la défense de l'intérêt social. Chaque administrateur est garant de la compatibilité de ses fonctions avec les fonctions qu'il exerce par ailleurs, et doit notamment déclarer chaque année la liste des fonctions qu'il exerce dans d'autres sociétés.

Les administrateurs veillent au maintien de leur indépendance d'analyse et de décision et s'engagent à ne pas accepter une situation ou un avantage qui viendrait compromettre leur indépendance.

### ***Devoir de réserve et de confidentialité***

Les administrateurs ont un devoir général de réserve et de confidentialité à l'égard des informations dont ils ont eu connaissance dans le cadre de leur mandat. Ce devoir de réserve est rappelé aux membres présents, à chaque réunion du conseil d'administration.

### ***Devoir d'information sur les opérations réalisées sur les titres Les Hôtels de Paris***

Les administrateurs ont accès à des informations privilégiées qui, si elles étaient rendues publiques, seraient susceptibles d'avoir une influence sur le cours de l'action. Ils sont tenus de ne pas utiliser ces informations pour réaliser, directement ou indirectement, des transactions sur ces titres et de ne communiquer en aucun cas ces informations.

En outre, les administrateurs ont l'interdiction de procéder à des opérations sur les titres dans les périodes précédant et les jours suivant la publication des comptes ou du chiffre d'affaires.

Enfin, chaque administrateur doit déclarer sous sa propre responsabilité, à l'AMF et à la société, les opérations réalisées sur les titres de la société.

## **4.4 EVALUATION DES CONVENTIONS PORTANT SUR DES OPERATIONS COURANTES ET CONCLUES A DES CONDITIONS NORMALES**

Conformément à l'article L.22-10-12 du Code de commerce, le conseil d'administration évalue régulièrement les conventions de trésorerie : les sommes avancées par les sociétés portent l'intérêt à un taux au plus égal au taux fiscalement déductible de l'année de référence et fixé annuellement d'un commun accord.

## **4.5 REUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION TENUES AU COURS DE L'EXERCICE 2021**

Le conseil d'administration de la Société s'est réuni dix-huit fois au cours de l'année 2021. Les convocations, accompagnées de l'ordre du jour, ont été faites par voie de message électronique, plusieurs jours avant la date de la réunion.

La durée des réunions ordinaires du conseil d'administration a été en moyenne de une heure et huit minutes. Le taux de participation des membres a été de 100%.



En 2021, le conseil d'administration a notamment :

- Examiné et suivi les évolutions de la crise sanitaire et ses conséquences sur les activités du Groupe et du secteur ;
- Décidé de la mise en place d'un plan de sauvegarde de l'emploi ;
- Suivi et statué l'évolution des modalités de l'emprunt Colcity ;
- Défini le périmètre d'actifs à céder afin de rembourser une partie de l'emprunt Colcity ;
- Arrêté les comptes annuels et consolidés de l'exercice 2020 ;
- Arrêté les comptes semestriels clos au 30 juin 2021.

En matière de gouvernance, le conseil d'administration a :

- Nommé Monsieur Kevin Machefert en qualité de Directeur général.

## 5. MODALITES D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE

Selon les termes des statuts de la Société, article 20 :

### « Direction Générale

Le Directeur Général est nommé par le Conseil d'Administration qui fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant les limitations de ses pouvoirs.

Pour l'exercice de ses fonctions, le Directeur Général doit être âgé de moins de 65 ans. Lorsqu'en cours de mandat, cette limite d'âge aura été atteinte, le Directeur Général est réputé démissionnaire d'office et il est procédé à la désignation d'un nouveau Directeur Général.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. La révocation du Directeur Général non président peut donner lieu à des dommages et intérêts si elle est décidée sans juste motif.

### Pouvoirs du Directeur Général

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social, et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées générales et au Conseil d'Administration.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte en cause dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant précisé que la seule publication des statuts ne peut suffire à constituer cette preuve. »

Le conseil d'administration a nommé Kevin Machefert en tant que directeur général le 28 décembre 2021.

## 6. COMITE DE DIRECTION

Aux côtés du conseil d'administration, un comité de direction a été institué depuis l'exercice 2002.

Ce comité de direction, qui se réunit chaque fois que l'intérêt social l'exige, a pour mission d'étudier les problématiques rencontrées sur les exploitations, d'établir les bases de la stratégie du groupe et de suivre les performances des hôtels et des services centraux. Il décide également des orientations commerciales et marketing nécessaires.

En plus des membres du conseil d'administration, le comité de direction est actuellement composé des cadres dirigeants de la société Les Hôtels de Paris.

## 7. REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

### 7.1 PRINCIPES ET REGLES ARRETES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR DETERMINER LES REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

L'article 17 des statuts de la Société précise : « Le Conseil d'administration nomme, parmi ses membres personnes physiques, un Président et détermine sa rémunération. »

L'article 20 des statuts de la Société précise : « Le Directeur Général est nommé par le Conseil d'Administration qui (...) détermine sa rémunération ».

Les statuts de la Société précisent dans l'article 21 :

« 1. L'Assemblée Générale Ordinaire peut allouer aux administrateurs des jetons de présence dont le montant reste maintenu jusqu'à décision contraire de l'Assemblée Générale.

Le Conseil d'administration répartit cette rémunération entre ses membres comme il l'entend.

2. La rémunération du Président du Conseil d'administration et celle des directeurs généraux sont fixées par le Conseil d'administration.

3. Il peut être alloué, par le Conseil d'administration, des rémunérations exceptionnelles pour les missions ou mandats confiés à des administrateurs. Ces rémunérations sont portées en charge d'exploitation et soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Aucune autre rémunération, permanente ou non, que celles ici prévues, ne peut être allouée aux administrateurs, sauf s'ils sont liés à la société par un contrat de travail dans les conditions autorisées par la Loi. »

Les dirigeants ne bénéficient pas de rémunération différée, ni d'engagements de retraite particuliers.

Le Président bénéficie cependant d'une indemnité de départ équivalent à 24 mois de salaire en cas de départ de la société, à l'exclusion d'un départ initié pour faute grave.

## 7.2 REMUNERATIONS PERÇUES AU TITRE DE L'EXERCICE 2021

Le montant global des rémunérations versées aux mandataires sociaux, incluant salaires, avantages en nature et jetons de présence, s'établit ainsi qu'il suit :

Rémunérations versées aux mandataires sociaux (En milliers d'Euros)	31/12/21
M. Patrick Machefert - Président	297
Mme Christiane Derory - Directeur Général	298
<b>Rémunérations nettes versées aux dirigeants<sup>(1)</sup></b>	<b>595</b>
M. Patrick Machefert - Président	18
Mme Christiane Derory - Directeur Général	9
M. Kevin Machefert - Administrateur	8
<b>Jetons de présence attribués aux mandataires</b>	<b>35</b>
Avantages à court terme	-
Avantages postérieurs à l'emploi	cf. commentaire
Autres avantages à long terme	-
Indemnités de fin de contrat de travail	-
Paiements fondés sur des actions	-
<b>Autres rémunérations</b>	<b>-</b>

<sup>(1)</sup> : la rémunération indiquée correspond à la rémunération nette imposable

Le Président bénéficie d'une indemnité de départ équivalent à 24 mois de salaire en cas de départ de la société, à l'exclusion d'un départ initié pour faute grave.

## 7.3 REMUNERATIONS PREVUES POUR L'EXERCICE 2022

Pour l'exercice 2022, le montant global des rémunérations versées aux mandataires sociaux, incluant salaires et avantages en nature, devrait être le suivant :

- Monsieur Patrick Machefert : 297 K€ de rémunération nette imposable ;
- Madame Christiane Derory : 298 K€ de rémunération nette imposable ;
- Monsieur Kevin Machefert : 98 k€ de rémunération nette imposable.

Les jetons de présence ont été fixés à 35 K€ pour l'année 2022 et seront répartis entre les administrateurs.

Les administrateurs pourront également bénéficier d'une rémunération additionnelle variable en fonction de l'atteinte d'objectifs de chiffre d'affaires et de rentabilité.

## 8. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE CAPITAL

### 8.1 CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIETE LES HOTELS DE PARIS

Le capital de la société d'un montant de 45 000 000 € est divisé en 7 386 981 actions de même catégorie, représentant 14 015 913 droits de vote au 29 avril 2022.

Les actions sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

### 8.2 TITRES NON REPRESENTATIFS DU CAPITAL

Il n'y a aucun titre non représentatif du capital et il n'existe pas d'autre forme de capital potentiel.

### 8.3 PROGRAMME DE RACHAT PAR LA SOCIETE DE SES PROPRES ACTIONS

Aucun programme de rachat d'action n'est en cours.

### 8.4 ACTIONNARIAT SALARIE

La part du capital et des droits de vote qui y sont attachés détenus par des salariés n'est pas significative.

## 9. REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

### 9.1 EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL

Titres <i>Nombre de titres</i>	Nombre de titres	Montant (en milliers €)
<b>Nombre de titres en début d'exercice</b>	<b>7 386 981</b>	<b>45 000</b>
Augmentation de capital	-	-
Diminution de capital	-	-
<b>Nombre de titres en fin d'exercice</b>	<b>7 386 981</b>	<b>45 000</b>

### 9.2 REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL PAR TYPE D'ACTIONNAIRES

Principaux actionnaires inscrits au nominatif et au porteur (au 29 avril 2022)

Actionnariat	En action	% d'action	En voix	% des voix
Patrick Machefert	1 695 970	23,0%	3 391 940	24,2%
<i>Contrôle direct de M. Patrick Machefert</i>	<i>1 695 970</i>	<i>23,0%</i>	<i>3 391 940</i>	<i>24,2%</i>
Capinvest Services	3 134 412	42,4%	6 268 824	44,7%
Kapital Hospitality (ex Aglaé)	173 655	2,4%	347 310	2,5%
MD Immobilier	391 465	5,3%	782 930	5,6%
Hotels Partners Paris	8 216	0,1%	16 432	0,1%
<i>Contrôle indirect de M. Patrick Machefert</i>	<i>3 707 748</i>	<i>50,2%</i>	<i>7 415 496</i>	<i>52,9%</i>
<b>Contrôle direct et indirect de M. P. Machefert</b>	<b>5 403 718</b>	<b>73,2%</b>	<b>10 807 436</b>	<b>77,1%</b>
Christiane Derory	267 849	3,6%	452 561	3,2%
Autres actionnaires au nominatif	1 040 599	14,1%	2 081 101	14,8%
Actionnaires au porteur	674 815	9,1%	674 815	4,8%
<b>Autres actionnaires</b>	<b>1 983 263</b>	<b>26,8%</b>	<b>3 208 477</b>	<b>22,9%</b>
<b>Total</b>	<b>7 386 981</b>	<b>100%</b>	<b>14 015 913</b>	<b>100%</b>
<i>dont actionnaires au nominatif</i>	<i>6 712 166</i>	<i>91%</i>	<i>13 341 098</i>	<i>95%</i>
<i>dont actionnaires au porteur</i>	<i>674 815</i>	<i>9%</i>	<i>674 815</i>	<i>5%</i>

Au total, au 29 avril 2022, Monsieur Patrick Machefert contrôle directement ou indirectement 5 403 718 actions (73,2%) représentant 10 807 436 droits de vote (77,1%).

La cession des actions et autres valeurs mobilières est libre et s'opère dans les conditions légales et réglementaires.

### 9.3 ACCORDS D'ACTIONNAIRES PORTANT SUR LES TITRES COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL

Un pacte d'engagement collectif de conservation d'actions a été signé en mai 2015 entre Monsieur Patrick Machefert, Madame Christiane Derory et la Société Capinvest Services Ltd.

Au terme de ce pacte, les signataires se sont engagés à conserver collectivement 4 392 142 actions, pendant une durée minimum de deux ans à compter de l'enregistrement intervenu le 7 mai 2015. Ce pacte poursuit ses effets.

La société n'a connaissance d'aucun autre accord portant sur les titres.

## 10. MARCHE DES ACTIONS LES HOTELS DE PARIS

L'action Les Hôtels de Paris est cotée sur le marché Euronext, compartiment C d'Euronext Paris.

### 10.1.1 COURS DE BOURSE DE L'ACTION ET VOLUME DES TRANSACTIONS

Période	Ouverture	Plus Haut	Plus Bas	Clôture	Volume
janv-21	2,88€	2,88€	2,18€	2,20€	5 455
févr-21	2,20€	2,60€	2,16€	2,30€	16 209
mars-21	2,30€	2,60€	2,42€	2,58€	7 171
avr-21	2,48€	2,98€	2,32€	2,98€	13 983
mai-21	2,98€	2,98€	2,52€	2,60€	17 327
juin-21	2,74€	2,80€	2,56€	2,70€	20 914
juil-21	2,56€	2,70€	2,36€	2,50€	4 657
août-21	2,18€	2,50€	2,18€	2,48€	3 431
sept-21	2,28€	2,50€	2,14€	2,28€	11 127
oct-21	2,28€	2,50€	2,04€	2,40€	10 243
nov-21	2,20€	2,50€	1,57€	1,73€	14 683
déc-21	1,67€	1,74€	1,50€	1,60€	18 987
janv-22	1,60€	1,86€	1,60€	1,80€	16 322
févr-22	1,69€	1,84€	1,62€	1,79€	18 560
mars-22	1,79€	1,79€	1,46€	1,60€	8 251
avr-22	1,71€	1,89€	1,65€	1,80€	2 198
mai-22	1,70€	1,79€	1,50€	1,63€	9 728

## 10.2 ÉTABLISSEMENT ASSURANT LA GESTION DU SERVICE TITRES

La conservation des titres a été confiée au service Titres de la Société Générale sise :

32 rue du Champ de Tir  
BP 81236  
44312 Nantes Cedex 3

## 10.3 ETAT RECAPITULATIF DES OPERATIONS REALISEES SUR LES TITRES DE LA SOCIETE

Nous vous indiquons ci-après, conformément aux dispositions de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier, qu'aucune opération sur titres n'a été réalisée au cours de l'exercice 2021 par les membres du conseil d'administration et par les personnes ayant des liens personnels étroits avec ces personnes.

## 11. PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES AUX ASSEMBLEES GENERALES

### 11.1 MODALITES DE PARTICIPATION AUX ASSEMBLEES GENERALES

L'Assemblée Générale se compose de tous les actionnaires quel que soit le nombre d'actions détenues, pourvu qu'elles aient été libérées des versements exigibles.

Tout actionnaire a le droit de participer aux assemblées générales. Pour ce faire, il doit, conformément aux dispositions de l'article R.225-85 du Code de Commerce, au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de l'assemblée générale, soit faire inscrire ses actions en nominatif, soit les faire immobiliser et adresser, au lieu indiqué dans la convocation, un certificat d'immobilisation délivré par l'établissement financier ou la société de bourse dépositaire de ces actions.

Les actionnaires au nominatif sont convoqués par la Société Générale, par lettre simple.

Tout actionnaire peut voter par correspondance ou se faire représenter par un autre actionnaire, son conjoint ou toute autre personne désignée à cet effet.

### 11.2 DROIT DE VOTE

Le principe : une action = une voix. Cependant, les actions qui font l'objet d'une inscription nominative depuis plus de deux ans au nom du même actionnaire confèrent à leur titulaire un droit de vote double.

Les titulaires d'actions indivises doivent désigner un représentant qui aura seul le droit de vote. Ils doivent informer la société du nom de leur mandataire trois jours au moins avant la date prévue pour l'assemblée générale.

Par ailleurs, en cas de démembrement du droit de propriété des actions, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions relevant de la compétence de l'assemblée générale ordinaire et au nu-proprétaire pour celles relevant de l'assemblée générale extraordinaire.

## 12. DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE ACCORDEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Il n'existe aucune délégation dans le domaine des augmentations de capital accordée par l'Assemblée Générale en cours de validité. L'article 19 des statuts ne prévoit par ailleurs aucune délégation au conseil sur les augmentations de capital.

## 13. LE CONTROLE INTERNE

### 13.1 DEFINITION DU CONTROLE INTERNE

Le contrôle interne est un dispositif mis en œuvre par le conseil d'administration, les dirigeants et le personnel de la société, visant à contrôler la réalisation des objectifs suivants :

- La mise en place des procédures administratives et hôtelières par l'ensemble des services ;
- La conformité aux Lois et Règlements en vigueur ;
- L'application des instructions et des orientations fixées par la direction générale ;
- Le bon fonctionnement des processus internes de la société ;
- La fiabilité des informations financières.

D'une manière plus générale, le contrôle interne contribue, pour la société, à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources. Il permet de prévenir et de maîtriser les risques liés aux activités de la Société.

Compte tenu de l'environnement législatif, le groupe Les Hôtels de Paris est sensibilisé à la nécessité d'avoir un système de contrôle interne efficace au sein de l'entreprise et de ses filiales.

Si l'un des objectifs du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité et les risques d'erreurs ou de fraude, celui-ci ne peut toutefois fournir une garantie absolue que les objectifs de la société seront atteints. Le dispositif met en place des obligations de moyen.

### 13.2 CADRE CONCEPTUEL ET MISE EN PLACE DU DISPOSITIF

#### LE CADRE CONCEPTUEL

Les procédures nécessaires sont élaborées en vue de répondre à un double objectif :

- Unifier les process pour davantage d'efficacité et d'unité d'action ;
- Sécuriser et encadrer l'activité pour limiter les risques.

Ces procédures font l'objet d'une révision permanente par les équipes internes et par les réviseurs externes. Toutefois il existe des axes d'améliorations, qui passent par la nécessité d'identifier, de documenter, et d'évaluer les contrôles en place au sein de chacune des sociétés du groupe pour les exercices à venir et selon le plan suivant :

- Une analyse des risques permettant d'élaborer une hiérarchisation des risques ;
- La revue de cette analyse par le comité de direction ;
- La recherche des principaux contrôles clefs liés à ces risques et la définition d'un calendrier des actions à mener ;
- La désignation d'un responsable en charge du contrôle et du suivi des actions.

#### LA MISE EN PLACE DU DISPOSITIF

### Périmètre d'application

Le périmètre d'application des procédures de contrôle interne comprend tous les établissements exploités par la société Les Hôtels de Paris ainsi que le Centre de Services Partagés.

Dans le cas d'intégration de nouvelles entités dans le périmètre du groupe, celles-ci font l'objet d'une action systématique de déploiement des procédures de contrôle interne au sein des nouvelles entités ou établissements gérés.

### Démarche adoptée

Conformément à la démarche suivie par le groupe pour répondre à la Loi de Sécurité Financière, notre analyse des procédures liées à notre activité a porté dans un premier temps sur le recensement des procédures existantes, et a conduit dans un second temps, à l'identification puis à l'évaluation des dispositifs de maîtrise des risques susceptibles d'affecter la bonne réalisation des opérations.

Le contrôle interne mis en œuvre repose principalement sur :

- La responsabilisation à tous niveaux ;
- L'exploitation d'un ensemble d'outils et de moyens de préventions et de détection des risques qui a pour vocation de permettre à chaque responsable de connaître en permanence la situation du pôle dont il a la charge, de mieux anticiper les difficultés et les risques (juridiques, financiers, sociaux) et, dans la limite du possible, l'ampleur et l'impact des dysfonctionnements afin de pouvoir apporter les mesures correctives nécessaires.

### Clôtures annuelles et arrêtés semestriels des comptes

Toutes les sociétés de l'ensemble consolidé Les Hôtels de Paris procèdent à des arrêtés de comptes dans les conditions légales, les 30 juin et 31 décembre de chaque année, à l'exception de Life &Co et Murano Resort Marrakech qui clôturent respectivement au 30 juin et 30 novembre.

Les comptes annuels de la société Les Hôtels de Paris sont audités par les commissaires aux comptes avant production des comptes consolidés. Les comptes consolidés sont établis par un expert-comptable à l'aide d'un logiciel structuré sous la responsabilité de la direction financière du groupe et selon les principes en vigueur. Ils font l'objet d'un audit par les commissaires aux comptes.

L'ensemble consolidé Les Hôtels de Paris arrête, aussi, ses comptes consolidés semestriellement sous la responsabilité de la direction du Groupe. Ces comptes semestriels font l'objet d'un examen limité des commissaires aux comptes.

Chaque arrêté donne lieu à une réunion de synthèse entre la direction du groupe et les directions des pôles visant à définir les options à retenir pour ces arrêtés. Conformément à la réglementation applicable, chaque entité juridique ayant un commissaire aux comptes doit produire une lettre d'affirmation par laquelle son représentant légal s'engage sur la qualité, la fiabilité et l'exhaustivité des informations et documents fournis aux Commissaires aux comptes.

A l'issue de ces arrêtés, il est procédé aux publications légales.

### Publication du chiffre d'affaires trimestriel

Le Groupe a choisi d'arrêter la publication trimestrielle du chiffre d'affaires suite à la suppression de cette obligation pour les sociétés cotées.

## 13.3 ELABORATION ET CONTROLE DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE DES ACTIONNAIRES

Le Président, aidé du Directeur Général en charge notamment des finances du Groupe, définit la politique de communication financière.

Les informations comptables et financières ne sont diffusées qu'après validation par le conseil d'administration et les commissaires aux comptes du groupe.

En outre, le Groupe fait appel à des conseils extérieurs en matière juridique, fiscale et sociale.

### 13.4 LES ACTEURS DU CONTROLE INTERNE

L'élaboration et le suivi des procédures internes s'inscrivent dans le cadre général de la politique définie par le conseil d'administration et sont mises en œuvre, par les responsables de sites ou de services, sous la responsabilité directe de la direction générale.

La direction générale supervise tous les chefs de service et représente directement et/ou indirectement les départements composant le Centre de Services Partagés, à savoir : la finance, la comptabilité, le commercial, les ressources humaines, la paie, le marketing, l'informatique, le technique, la décoration, la maintenance, le juridique et l'administratif.

Ainsi, le contrôle interne est l'affaire de tous, des organes de gouvernance à l'ensemble des collaborateurs de la société. L'implication dans le dispositif de l'ensemble du personnel permet d'en assurer le bon fonctionnement.

### 13.5 ORGANISATION GENERALE DU CONTROLE INTERNE

Le groupe Les Hôtels de Paris identifie et analyse les principaux risques susceptibles d'affecter la réalisation de ses objectifs, puis prend les mesures nécessaires pour limiter la probabilité de survenance des risques identifiés et en limiter les conséquences.

### 13.6 GESTION DES RISQUES

Les risques internes et externes rencontrés par le groupe dans le cadre de son activité sont regroupés par nature :

#### RISQUES FINANCIERS

La gestion des risques financiers est centralisée par la direction financière de la société Les Hôtels de Paris. Les risques suivants ont été identifiés :

- Risques de liquidité : la trésorerie est centralisée avec l'ensemble des sociétés consolidées et permet de compenser les excédents et les besoins de trésoreries internes préalablement à toute recherche de ressources sur les marchés financiers.
- Risques liés aux taux d'intérêts : des réunions périodiques sont organisées avec les banquiers afin d'étudier l'opportunité d'opter pour des taux variables ou fixes en fonction de l'évolution du marché.

#### RISQUES JURIDIQUES

Le service juridique s'est doté d'outils afin de réduire les risques encourus. L'ensemble des problématiques juridiques a été centralisé auprès du service juridique qui assure la validation et le suivi des démarches administratives liées aux domaines suivants :

- Rédaction et conclusion de contrats ;
- Assurances (contrats et sinistres) ;
- Secrétariat juridique des sociétés ;
- Contentieux ;
- Baux commerciaux ;
- Portefeuille de marques et noms de domaines ;
- Formalités administratives liées à l'exploitation d'hôtels ;
- Suivi des plaintes clients.

#### RISQUES SOCIAUX

L'identification et la prévention des risques sociaux est assurée par le service ressources humaines en collaboration avec la direction des exploitations concernant les problématiques liées aux hôtels :

- Risques en matière d'hygiène et de sécurité : concernant les risques professionnels, notamment en matière d'accident du travail, la société a mis en place en 2008, en collaboration avec le CHSCT, une procédure de gestion des risques professionnels. Des fiches de suivi ont été établies et servent de base aux visites de contrôle effectuées deux fois par an par les membres du CHSCT. Suite aux visites, des procédures correctives



et de prévention sont préconisées par les membres du CHSCT, puis l'exécution est suivie par la direction des exploitations, en collaboration avec le service technique ;

- Risques liés au personnel : le service ressources humaines centralise les recrutements ainsi que la mise en œuvre des procédures disciplinaires. Par ailleurs des formations sont régulièrement diligentées pour sensibiliser les directeurs d'exploitation aux risques liés au personnel afin qu'ils soient les relais des services centraux pour l'identification et l'initiation des procédures disciplinaires.

#### **CONTROLE DES PROCEDURES**

Des manuels de procédures internes ont été établis et largement diffusés pour les principaux métiers. Ils sont destinés à structurer et pérenniser les procédures édictées par le groupe en fonction de l'évaluation des risques de contrôle interne propre à chaque activité.

La direction juridique et la direction générale sont chargées d'étudier la faisabilité de la procédure sur place et sur site, avant diffusion de tout process.

Le livre des procédures est complété chaque année, pour couvrir le plus grand nombre de sujets.

Afin de renforcer la maîtrise des risques identifiés, le Groupe a mis en place des opérations de contrôle des processus opérationnels en vigueur, qualitatifs et quantitatifs. Le manuel de procédures est ainsi périodiquement complété afin de mettre en place les outils nécessaires à l'évaluation du système de contrôle interne et de contrôler les évolutions enregistrées.

Des contrôles inopinés et aléatoires sont également diligentés au sein de chaque hôtel et de chaque service, en fonction des points d'étude sollicités par la direction et le comité de direction (audits opérationnels pour évaluer une unité opérationnelle spécifique, audit des fonctions support du siège, ou audits thématiques transversaux). Les rapports d'intervention sont remis au Directeur Général Adjoint et au comité de direction pour analyse et prise de décisions.

Il appartiendra par la suite au comité de direction de définir précisément les missions du/des auditeur(s) interne(s), de prendre connaissance des comptes rendus d'audit et d'analyser les performances du système de contrôle interne.

Concernant plus spécifiquement les conditions d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail des salariés, la direction juridique, assure la centralisation et le suivi des grilles d'autodiagnostic remplies par les membres du CHSCT et identifiant les risques existants ou potentiels sur chaque site. Les conclusions établies par le bureau du CHSCT sont communiquées à la direction juridique à chaque réunion trimestrielle, puis transmises à la direction générale en charge des travaux et de la décoration et au comité de direction afin que les actions nécessaires soient initiées le cas échéant.

### **13.7 ORGANISATION GENERALE ET MISE EN ŒUVRE DU CONTROLE INTERNE COMPTABLE ET FINANCIER**

Concernant le contrôle interne relatif aux informations comptables et financières, la définition retenue par la société est celle donnée par la CNCC :

« Les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière s'entend de celles qui permettent à la société de produire les comptes et les informations sur la situation financière et ses comptes. Ces informations sont celles extraites des comptes annuels ou consolidés ou qui peuvent être rapprochées des données de base de la comptabilité ayant servi à l'établissement de ces comptes. »

Le contrôle interne comptable et financier des sociétés de l'enseigne Les Hôtels de Paris est une composante du dispositif global de contrôle interne, il concerne l'ensemble du processus de production et de communication de l'information comptable et financière de la société et a pour objectif de satisfaire aux exigences de sécurité, de fiabilité, de disponibilité et de traçabilité de l'information.

Le contrôle interne comptable et financier vise à assurer :

- La conformité des informations comptables et financières publiées avec les règles applicables ;
- L'application des instructions et des orientations fixées par la direction générale ;
- La préservation des actifs ;
- La prévention et la détection des fraudes et irrégularités comptables et financières ;
- La fiabilité des informations diffusées et utilisées en interne à des fins de pilotage ou de contrôle dans la mesure où elles concourent à l'élaboration de l'information comptable et financière publiée ;
- La fiabilité des comptes publiés et celles des autres informations publiées sur le marché.

Il s'articule autour d'un outil de reporting mensuel établi par le contrôle de gestion, qui présente les résultats opérationnels de la société sous forme détaillée, par établissement, selon la méthode « Uniform System for The Lodging Industry ».

Le reporting prend la forme d'un rapport d'activité mensuel qui retrace l'analyse de la formation des résultats. Il est diffusé chaque mois aux responsables d'établissements afin de les impliquer dans la gestion financière de leur unité.

Il sert de support au pilotage de l'activité, aide à la prise de décision pour l'allocation de budgets supplémentaires et sert à mesurer l'efficacité des organisations en place.

Le périmètre du contrôle interne comptable et financier comprend la société Les Hôtels de Paris ainsi que ses filiales intégrées dans le périmètre de consolidation.

Le contrôle interne comptable et financier de notre société est assuré par deux acteurs principaux du gouvernement d'entreprise :

- La direction générale administrative et financière, supervisée par le Directeur Général qui est responsable de l'organisation et de la mise en œuvre du contrôle interne comptable et financier, ainsi que de la préparation des comptes en vue de leur arrêté ;
- Le conseil d'administration qui arrête les comptes et qui opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportun sur les comptes.

Le Groupe a également mis en place des dispositifs destinés à assurer la sécurité du système d'information comptable et financier et l'intégrité des données informatiques (sauvegardes périodiques, migration des bases sur des serveurs dédiés, etc.).

## VI. ANNEXES

### 1. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA SOCIETE LES HOTELS DE PARIS

#### **Dénomination**

Les Hôtels de Paris

#### **Siège social**

5 Rue des Arquebusiers – 75003 Paris – France

#### **Site internet**

www.leshotelsdeparis.com

Les informations figurant sur le site internet du Groupe ne sont pas partie du Rapport Financier Annuel, sauf si ces informations sont incorporées par référence dans le Rapport Financier Annuel.

#### **Forme juridique**

Société Anonyme

#### **Législation**

Société anonyme constituée sous le régime de la législation française.

#### **Durée**

Date de constitution : le 22 juillet 1992

Date d'expiration : le 22 juillet 2091

#### **Description de l'activité**

Les Hôtels de Paris, société anonyme immatriculée en France et domiciliée au 5 Rue des Arquebusiers – 75003 Paris (France), est une entreprise familiale mais surtout une identité, cultivée depuis la création de l'entreprise en 1992.

La société Les Hôtels de Paris représente un réseau d'hôtels unique et intégré bénéficiant de localisations de qualité au centre de Paris. Le groupe bénéficie en outre, d'un emplacement de choix dans les destinations touristiques phares que représentent Saint Tropez et Marrakech.

Le groupe possède ainsi, au 31 décembre 2021, 17 hôtels à Paris, 1 hôtel à St Tropez et 1 hôtel à Marrakech.

#### **Immatriculation de la Société**

388 083 016 R.C.S. Paris

Code APE : 5510Z

#### **Exercice social**

Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre

## 2. [Lois SAPIN II](#)

Les Hôtels de Paris se confère au dispositif de signalement prévu par la loi en trois étapes.

La société Les Hôtels de Paris étant coté sur un marché règlementé, aucune obligation de dépôt d'information sur le bénéficiaire effectif ne lui est imposée par le tribunal de commerce.

## 3. [RGPD](#)

### LA SITUATION A DATE

Le Groupe Machefert a pris connaissance de l'implémentation du RGPD au premier trimestre 2017.

Il convient de rappeler en quoi consiste la mise en application de la Réglementation Générale sur la Protection des Données le 25 mai 2018 : le RGPD est un règlement de l'Union européenne qui constitue le texte de référence en matière de protection des données à caractère personnel. Il renforce et unifie la protection des données pour les individus au sein de l'Union européenne. Ce règlement remplace la directive sur la protection des données personnelles adoptée en 1995.

Les principales mesures auxquelles il faut se conformer sont les suivantes : le droit à l'oubli, le principe de portabilité, le droit d'objecter, le « privacy by design », le délai de notification, l'analyse d'impact et plus largement le principe fondamental de responsabilité. A l'image de nombreuses PME françaises traitant de la donnée à des fins opérationnelles et fonctionnelles plus qu'à des fins commerciales, les différents départements concernés par la mise en vigueur de la RGPD au sein de du groupe ont entamé au 1er trimestre 2018 un travail de cartographie de la collecte et de la conservation des données clients.

Les départements concernés par la collecte et la conservation de données chez Machefert Group sont les départements RH, Finances, Sales, Marketing et IT. Les logiciels et solutions utilisés par Machefert Group concernés par le respect des données sont « RGPD compliant » depuis l'implémentation de cette nouvelle norme en UE.

### NOTRE AVANCEMENT

Le Groupe Machefert distingue deux natures de travaux qu'il souhaite mener à bien : la cartographie du data-flow et la mise à conformité des solutions partenaires puis l'audit et la mise à conformité des bases de données internes.

Ci-après, la liste des solutions externes utilisées déjà « GDPR-compliant » et ayant fait l'objet de contrats mis-à-jour entre les deux parties (la société et les prestataires) :

- MEWS (le nouveau Property Management System et Booking Engine)
- PACE (Revenue Management System)
- SITEMINDER (Channel Manager)
- LIGHTSPEED (Point of Sale System)
- CLOUDSPOT (Portail captif wifi dans nos établissements)
- WIHP (Agence de référencement en ligne)
- MMC (Agence web pour la création et la maintenance de nos sites, éditeur de solutions de newsletters)
- SILAE (Logiciel Paie)
- WeChat Pay (agence de référencement en ligne du marché chinois)
- Alipay (solution de paiement par mobile QRcode chinois)

Ci-après, la liste des solutions externes utilisées pour lesquelles la mise aux normes RGPD est en cours :

- Kronos (Logiciel de suivi des activités par le badgeage et les déclarations d'absences)
- HotelAppz (Diffusion dématérialisation des bulletins de paie)

4. [RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS CLOS AU 31 DECEMBRE 2021](#)

**LES HOTELS DE PARIS**

Siège social : 5, rue des Arquebusiers – 75003 Paris  
Société anonyme au capital de 45.000.000 euros

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2021

## **LES HOTELS DE PARIS**

Siège social : 5, rue des Arquebusiers – 75003 Paris  
Société anonyme au capital de 45.000.000 euros

### **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2021

A l'assemblée générale de la société LES HOTELS DE PARIS,

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société LES HOTELS DE PARIS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit.

#### **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 des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

**Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

**Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la continuité d'exploitation décrite dans la note 4.2 « Continuité d'exploitation » de l'annexe des comptes annuels.

**Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 2.3 « Négociations des modalités du crédit COLCITY » de l'annexe des comptes annuels, relatif à l'obtention de la société de plusieurs reports de l'échéance de remboursement partiel de son crédit et à l'ouverture d'une procédure de sauvegarde mettant un terme provisoire au programme de cessions d'actif.

**Justification des appréciations – Points clés de l'audit**

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, outre le point décrit dans la partie « Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation », nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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.

Points clés de l'audit – Fonds commerciaux	Réponse d'audit apportée
Au 31 décembre 2021, les fonds commerciaux sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de 58 494 milliers d'euros.	Nous avons examiné la conformité de la méthodologie appliquée par la société aux



<p>Ces actifs ne sont pas amortis et font donc l'objet d'un test de dépréciation une fois par an. Ce test de dépréciation se fonde sur la valeur d'utilité déterminée sur la base du multiple de chiffre d'affaires. Les modalités du test de dépréciation mis en œuvre sont décrites en note 4.3 « Méthode d'évaluation retenue pour certains postes du Bilan – Immobilisations incorporelles » de l'annexe.</p> <p>La détermination de la valeur recouvrable des fonds commerciaux, qui représente un montant particulièrement significatif, repose très largement sur le jugement de la direction. Nous avons donc considéré l'évaluation des fonds commerciaux comme un point clé de l'audit.</p>	<p>normes comptables en vigueur. Nous avons notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- analysé la cohérence des hypothèses clés issues des tests de dépréciation dans le cadre de l'évaluation des fonds commerciaux ;</li> <li>- apprécié, avec l'appui de nos spécialistes en évaluation les multiples retenus par rapport à des références de marché ;</li> <li>- apprécié la valeur recouvrable des fonds commerciaux sur la base d'hypothèses de chiffre d'affaires retenues ;</li> <li>- apprécié la valeur recouvrable des fonds commerciaux sur la base des offres reçues dans le cadre du plan de cession des actifs immobiliers.</li> </ul>
<p><b>Point clé de l'audit – Provisions pour risques et charges</b></p> <p>Au 31 décembre 2021, des provisions pour risques sont inscrites pour une valeur de 2.261 milliers d'euros. Comme indiqué dans la note 4.3 « Méthodologie d'évaluation retenue pour certains postes du Bilan – Provisions pour risques et charges » de l'annexe, toute obligation actuelle résultant d'un événement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.</p> <p>Nous avons considéré qu'il s'agit d'un point clé de l'audit dans la mesure où le montant des provisions est sensible aux estimations et aux hypothèses retenues par la direction de la société, et par conséquent, peut avoir une incidence significative sur les comptes annuels.</p>	<p><b>Réponse d'audit apportée</b></p> <p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation de ces provisions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- examiner la régularité des procédures mises en œuvre pour recenser, documenter, valider et suivre les provisions ;</li> <li>- examiner les correspondances avec les tiers ainsi que leur confrontation avec les estimations de la Direction ;</li> <li>- examiner, les cas échéants, les courriers des avocats et des conseils externes de la société ;</li> <li>- contrôler les informations données dans l'annexe.</li> </ul>

#### 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.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce, pris en application de l'article L. 441-6-1 dudit code, ne sont pas conformes à la réglementation en vigueur.

**Rapport sur le gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L. 22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

**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.

**Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires**

**Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel**

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président du conseil d'administration.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

**Désignation des commissaires aux comptes**

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société LES HOTELS DE PARIS par l'Assemblée Générale du 20 juin 2019 pour le cabinet RSM PARIS et par l'Assemblée Générale du 5 septembre 2018 pour le cabinet BLANCHARD TISSANDIER AUDIT EXPERTISE CONSEIL.

Au 31 décembre 2021, le cabinet RSM PARIS était dans la 21ème année de sa mission sans interruption et le cabinet BLANCHARD TISSANDIER AUDIT EXPERTISE CONSEIL dans la 9ème année, dont respectivement 21 et 9 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

### 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.

Il incombe au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

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

### Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

#### Objectif et démarche d'audit

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en oeuvre 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.

**Rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit**

Nous remettons au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en oeuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris et Aix en Provence le 13 juin 2022

Les commissaires aux comptes

**RSM Paris**

Société de Commissariat aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Signé électroniquement le 13/06/2022 par  
François Aupic



**François AUPIC**

Associé

**Blanchard Tissandier Audit  
Expertise Conseil**

Société de Commissariat aux  
Comptes Membre de la Compagnie  
d'Aix en Provence Bastia

Signé électroniquement le 13/06/2022 par  
Julie Blanchard

Signed with  
**universign**



**Julie BLANCHARD**

Associée



5. [RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES CLOS AU 31 DECEMBRE 2021](#)

**LES HOTELS DE PARIS**

Siège social : 5, rue des Arquebusiers – 75003 Paris  
Société anonyme au capital de 45.000.000 euros

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES CONSOLIDES**  
Exercice clos le 31 décembre 2021

## **LES HOTELS DE PARIS**

Siège social : 5, rue des Arquebusiers – 75003 Paris  
Société anonyme au capital de 45.000.000 euros

### **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS**

Exercice clos le 31 décembre 2021

A l'assemblée générale de la société LES HOTELS DE PARIS,

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société LES HOTELS DE PARIS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit.

#### **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 des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

### **Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la continuité d'exploitation décrite dans la note 6.2 « Continuité d'exploitation » de l'annexe des comptes consolidés.

### **Observations**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- le point exposé dans la note 1 « Information relative aux comptes consolidés clos le 31 décembre 2021 » de l'annexe des comptes consolidés, relatif à la correction d'erreur des comptes à l'ouverture liée à la réévaluation de la dette COLCITY conformément à la norme IFRS 9.
- le point exposé dans la note 7.3 « Négociations des modalités du crédit COLCITY » de l'annexe des comptes consolidés, relatif à l'obtention de la société de plusieurs reports de l'échéance de remboursement partiel de son crédit et de l'ouverture d'une procédure de sauvegarde mettant terme provisoire au programme de cessions d'actifs.

### **Justification des appréciations – Points clés de l'audit**

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, outre le point décrit dans la partie « Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation », nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés 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 consolidés pris isolément.

<p><b>Points clés de l'audit – Goodwill</b></p> <p>Au 31 décembre 2021, la valeur des Goodwill figurant au bilan du Groupe s'élève à 37.391 milliers d'euros et correspondent à des écarts d'acquisition constatés lors de l'acquisition d'activités et de sociétés. Ils ont été alloués aux groupes d'unités génératrices de trésorerie (UGT) des activités des hôtels du groupe.</p> <p>La direction s'assure lors de chaque exercice que la valeur comptable de ces goodwill n'est pas supérieure à leur valeur recouvrable et ne présente pas de risque de perte de valeur. Les modalités du test de dépréciation mis en œuvre sont décrites en notes 10.4 et le détail des hypothèses retenues présenté en note 12.1 de l'annexe consolidée. La détermination de la valeur recouvrable des goodwill repose très largement sur le jugement de la direction, s'agissant notamment des taux de croissance et de rentabilité des hôtels retenus pour les projections de flux futurs de trésorerie et du taux d'actualisation qui leur est appliqué.</p> <p>Nous avons donc considéré l'évaluation des goodwill comme un point clé de l'audit.</p>	<p><b>Réponse d'audit apportée</b></p> <p>Nous avons examiné la conformité de la méthodologie appliquée par la société aux normes comptables en vigueur.</p> <p>Nous avons également effectué un examen critique des modalités de mises en œuvre de cette méthodologie réalisée par un cabinet externe d'évaluation spécialisé du secteur.</p> <p>Nous avons également :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- apprécié, en tant que de besoin avec l'aide de nos experts en évaluation, la pertinence des modèles d'évaluation utilisés ainsi que des taux de croissance et de rentabilité à long terme et des taux d'actualisation appliqués dans ces modèles au regard des pratiques de marché ;</li> <li>- vérifié la cohérence des projections de flux de trésorerie avec les dernières estimations de la direction telles que présentées au conseil d'administration dans le cadre des processus budgétaires ;</li> </ul> <p>Enfin, nous avons vérifié que les notes 10.4 et 12.1 de l'annexe consolidée donnaient une information appropriée.</p>
<p><b>Point clé de l'audit – Provisions</b></p> <p>Au 31 décembre 2021, des provisions pour risques sont inscrites pour une valeur de 2.992 milliers d'euros. Comme indiqué dans la note 10.6 « Provisions » de l'annexe, des provisions sont comptabilisées lorsque à la clôture de l'exercice, le groupe a une obligation à l'égard d'un tiers, qui résulte d'un fait générateur passé et dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente.</p> <p>Nous avons considéré qu'il s'agit d'un point clé de l'audit dans la mesure où le montant des provisions est sensible aux estimations et aux hypothèses retenues par la direction de la société, et par conséquent, peut avoir une</p>	<p><b>Réponse d'audit apportée</b></p> <p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation de ces provisions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- examiner la régularité des procédures mises en œuvre pour recenser, documenter, valider et suivre les provisions ;</li> <li>- examiner les correspondances avec les tiers ainsi que leur confrontation avec les estimations de la Direction ;</li> <li>- examiner, les cas échéants, les courriers des avocats et des conseils externes des sociétés du Groupe ;</li> <li>- contrôler les informations données dans l'annexe.</li> </ul>



<p>incidence significative sur les comptes consolidés.</p>	
<p><b>Point clé de l'audit – Actualisation de la dette financière</b></p> <p>Au 31 décembre 2021, la valeur de la dette COLCITY figurant au bilan du Groupe s'élève à 78.137 milliers d'euros et correspond aux capitaux restants dus et aux intérêts actualisés au taux d'intérêt effectif d'origine vis-à-vis du financeur.</p> <p>Comme détaillé dans la note 10.11 de l'annexe consolidée, les emprunts sont enregistrés initialement à la juste valeur de la contrepartie transférée, diminuée des frais directement attribuables à ces emprunts. Il sont ensuite comptabilisés jusqu'à leur échéance selon la méthode du coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Ce taux correspond au taux de rendement interne qui permet d'actualiser la série de flux de trésorerie attendus sur la durée de l'emprunt.</p> <p>Nous avons considéré qu'il s'agit d'un point clé de l'audit dans la mesure où l'actualisation de la dette est très sensible aux modifications contractuelles et par conséquent, peut avoir une incidence significative sur les comptes consolidés.</p>	<p><b>Réponse d'audit apportée</b></p> <p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation de la dette COLCITY.</p> <p>Nous avons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• examiné la régularité de la procédure mise en œuvre pour documenter, valider et suivre les modifications contractuelles ;</li> <li>• apprécié la cohérence, le cas échéant, de l'analyse menée par la Direction sur la typologie de la modification contractuelle ;</li> <li>• vérifié la cohérence du calcul du taux d'intérêt effectif.</li> </ul> <p>Enfin, nous avons vérifié que les notes 10.2, 10.11, 11.7 et 12.10 de l'annexe consolidée donnaient une information appropriée.</p>

### 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 des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

## Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

### **Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel**

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président du conseil d'administration. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

### **Désignation des commissaires aux comptes**

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société LES HOTELS DE PARIS par l'Assemblée Générale du 20 juin 2019 pour le cabinet RSM PARIS et par l'Assemblée Générale du 5 septembre 2018 pour le cabinet BLANCHARD TISSANDIER AUDIT EXPERTISE CONSEIL.

Au 31 décembre 2021, le cabinet RSM PARIS était dans la 21ème année de sa mission sans interruption et le cabinet BLANCHARD TISSANDIER AUDIT EXPERTISE CONSEIL dans la 9ème année, dont respectivement 21 et 9 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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.

Il incombe au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

## Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

### **Objectif et démarche d'audit**

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés 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 consolidés ;
- 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.



LES HOTELS DE PARIS  
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés  
Exercice clos le 31 décembre 2021

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

**Rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit**

Nous remettons au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris et Aix en Provence le 13 juin 2022

Les commissaires aux comptes

**RSM Paris**

Société de Commissariat aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Signé électroniquement le 13/06/2022 par  
François Aupic



**François AUPIC**

Associé

**Blanchard Tissandier Audit Expertise  
Conseil**

Société de Commissariat aux Comptes  
Membre de la Compagnie d'Aix en Provence  
Bastia

Signé électroniquement le 13/06/2022 par  
Julie Blanchard

Signed with  
**universign** 

**Julie BLANCHARD**

Associée

6. [RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES AU 31 DECEMBRE 2021](#)

**LES HOTELS DE PARIS**

Siège social : 5, rue des Arquebusiers – 75003 Paris  
Société anonyme au capital de 45 000 000 euros

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES**  
Exercice clos le 31 décembre 2021

**LES HOTELS DE PARIS**

*Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées  
Exercice clos le 31 décembre 2021*

**LES HOTELS DE PARIS**

Siège social : 5, rue des Arquebusiers – 75003 Paris  
Société anonyme au capital de 45 000 000 euros

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES**  
Exercice clos le 31 décembre 2021

A l'Assemblée Générale de la société LES HOTELS DE PARIS,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts 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 et engagements. 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 et engagements 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 et engagements déjà approuvés 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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

**CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

**Conventions et engagements non autorisés préalablement**

En application des articles L.225-42 et L. 823-12 du code de commerce, nous vous signalons que les conventions suivantes n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable par votre conseil d'administration.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

**Avenant à la convention de bail commercial avec la société SIAM :**

- **Personne intéressée** : Patrick Machefert, Président du Conseil d'administration de la société Les Hôtels de Paris et Président de la société SIAM.
- **Modalités** : Le bail commercial signé avec la société SIAM le 8 décembre 2016 portant sur une durée de 9 ans ferme à compter du 1<sup>er</sup> avril 2016 permettant à la société Les Hôtels de Paris d'exploiter l'extension du Kube Hotel Gassin a fait l'objet d'un avenant en date du 4 janvier 2021.  
L'avenant au bail prévoit, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, un loyer annuel en principal (HT et hors charges) de 840.000€.  
Le loyer sera révisable annuellement en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE. Pour le calcul de la variation il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération est l'indice du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 soit 115,70 et l'indice de révision est le dernier indice publié à la date de révision.  
Un dépôt de garantie de 300.000€ a été versé à la signature du bail initial.  
Au 31 décembre 2021, les montants comptabilisés s'élèvent à 840.000 € au titre des loyers et 60.000€ au titre des charges.
- Nous vous précisons que, lors de sa réunion du 30 mai 2022, votre Conseil d'Administration a examiné à posteriori cette convention mais n'a pas pu l'autoriser, tous les administrateurs étant concernés.
- En application de la loi, nous vous signalons que votre société n'a pas respecté l'article L.22-10-13 alinéa 1 du code de commerce qui prévoit la publication sur son site internet des informations sur cette convention au plus tard au moment de la conclusion de celle-ci.

**CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

**Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.



Avenant à la convention de trésorerie avec la société Paris Palace Marrakech :

- Personne intéressée : Patrick Machefert, Président du Conseil d'administration de la société Les Hôtels de Paris et Président de la société Paris Palace Marrakech.
- Modalités : Un avenant à la convention de compte courant avec la société Paris Palace Marrakech a été conclu le 29 décembre 2017, prévoyant des avances en comptes courant octroyées au profit de Paris Palace Marrakech de 9 500 000 €.  
Au 31 décembre 2021, le montant total du compte courant s'élève à 9 147 557 €, intérêts courus non échus inclus et calculés au taux fiscalement déductible de l'année de référence à hauteur de 106 033 €.
- Le Conseil d'Administration a procédé à l'examen annuel de cette convention lors de sa réunion du 30 mai 2022.

Avenant à la convention de trésorerie avec la société SIAM :

- Personne intéressée : Patrick Machefert, Président du Conseil d'administration de la société Les Hôtels de Paris et Président de la société SIAM.
- Modalités : Un avenant à la convention de compte courant avec la société SIAM a été conclu le 1 juillet 2017, prévoyant des avances en comptes courant octroyées au profit de SIAM de 4 500 000 €.  
Au 31 décembre 2021, le montant total du compte courant s'élève à 3 039 867 €, intérêts courus non échus inclus et calculés au taux fiscalement déductible de l'année de référence à hauteur de 38 358 €.
- Le Conseil d'Administration a procédé à l'examen annuel de cette convention lors de sa réunion du 30 mai 2022.

Convention de trésorerie avec la société CYME :

- Personne intéressée : Patrick Machefert, Président du Conseil d'administration de la société Les Hôtels de Paris et Gérant de la société Cyme.  
La société Les Hôtels de Paris détient 100% du capital de la société Cyme
- Modalités : Une convention de compte courant a été conclue avec la société Cyme le 9 octobre 2018, prévoyant des avances en comptes courant octroyées au profit de Cyme de 3 000 000 €.  
Au 31 décembre 2021, le montant total du compte courant s'élève à 1 271 278 €, intérêts courus non échus inclus et calculés au taux fiscalement déductible de l'année de référence, à hauteur de 14 700 €.
- Le Conseil d'Administration a procédé à l'examen annuel de cette convention lors de sa réunion du 30 mai 2022.

Avenant à la convention de trésorerie avec la SCI GASSIN :

- Personne intéressée : Patrick Machefert, Président du Conseil d'administration de la société Les Hôtels de Paris et Gérant de la SCI Gassin.

- **Modalités** : Un avenant à la convention de compte courant a été conclu avec la SCI Gassin le 15 novembre 2018, prévoyant que le montant des avances en comptes courant octroyées au profit de la SCI Gassin est porté du montant initial de 500 000 €, à la somme maximale de 650 000 €.  
Au 31 décembre 2021, le montant total du compte courant s'élève à 201 215 €, intérêts courus non échus inclus et calculés au taux fiscalement déductible de l'année de référence, à hauteur de 2 271 €.
- Le Conseil d'Administration a procédé à l'examen annuel de cette convention lors de sa réunion du 30 mai 2022.

Convention d'indemnisation de M. Machefert :

- **Personne intéressée** : Patrick Machefert, Président du Conseil d'administration de la société Les Hôtels de Paris
- **Modalités** : En cas de cessation anticipée de ses fonctions, aux conditions suivantes :
  - Respect d'un préavis de six mois pendant lequel le Président devra transmettre dans les meilleures conditions les dossiers à son successeur.
  - Sauf en cas de faute lourde, dans l'hypothèse d'une révocation prononcée dans des circonstances de nature à porter une atteinte injustifiée à l'honorabilité ou à la considération du Président, notamment aux efforts fournis et aux résultats obtenus, versement d'une indemnité correspondant à 24 mois de la rémunération brute mensuelle qui lui sera allouée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000.
- Le Conseil d'Administration a procédé à l'examen annuel de cette convention lors de sa réunion du 30 mai 2022.

Fait à Paris et Aix en Provence, le 13 juin 2022

Les Commissaires aux comptes

RSM Paris  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Signé électroniquement le 13/06/2022 par  
François Aupic



François AUPIC  
Associé

BLANCHARD TISSANDIER Audit Expertise Conseil  
Membre de la Compagnie Régionale  
d'Aix-en-Provence Bastia

Signé électroniquement le 13/06/2022 par  
Julie Blanchard


Julie BLANCHARD  
Associée

**7. TEXTE DES RESOLUTIONS – ASSEMBLEE GENERALE DU 19 JUILLET 2022****Résolutions à caractère ordinaire****Première résolution – Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos au 31 décembre 2021, ainsi que du rapport du Président prévu à l'article L. 225-37 du Code de commerce approuve dans toutes leurs parties et sans réserve, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils lui ont été présentés.

L'Assemblée Générale approuve les opérations traduites par ces comptes et/ou mentionnées dans ces rapports ainsi que les actes de gestion accomplis par le conseil d'administration au cours de cet exercice.

En conséquence, elle donne aux administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

**Deuxième résolution – Affectation du résultat**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constate que les résultats sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2021 font apparaître un résultat bénéficiaire de 7 402 540,80 €.

Sur proposition du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice en totalité au compte Report à Nouveau, ainsi qu'il suit :

- Report à nouveau antérieur	- 56 481 745,18 €
- Affectation du résultat de l'exercice au report à nouveau :	7 402 540,80 €
	-----
- Report à nouveau après affectation	- 49 054 406,38 €

L'Assemblée Générale prend acte de ce qu'il n'a pas été distribué de dividende au titre des trois derniers exercices.

**Troisième résolution – Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2021, approuve dans toutes leurs parties et sans réserve, les comptes consolidés tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

**Quatrième résolution – Point sur les conventions réglementées : autorisation d'une nouvelle convention et examen des conventions déjà autorisées et qui se sont poursuivies**

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion et du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées, en approuve les termes.

En conséquence, l'Assemblée Générale autorise la modification du contrat de bail avec la société SIAM et ratifie l'intégralité des conventions y mentionnées ainsi que leur impact enregistré dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

**Cinquième résolution – Fixation des jetons de présence**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, fixe pour l'exercice 2022, le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil d'administration à la somme de 35 000 €.

**Sixième résolution – Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au Président au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 (say on pay ex post) conformément à l'article L. 225-37-2 du Code de commerce**

L'assemblée Générale, en application de l'article L.225-37-2 du code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au Président au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels que présentées dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise de la société.

**Septième résolution – Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au Directeur général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 (say on pay ex post) conformément à l'article L. 225-37-2 du Code de commerce**

L'assemblée Générale, en application de l'article L.225-37-2 du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au Directeur Général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels que présentées dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise de la société.

**Huitième résolution – Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président de la Société au titre de l'exercice 2022 (say on pay ex ante)**

L'Assemblée générale, en application de l'article L.225-37 du Code de commerce approuve les principes et critères de détermination de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les autres avantages de toute nature attribuables au Président au titre de l'exercice 2022, tels que présentés dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise de la société.

**Neuvième résolution – Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Madame Christiane Derory, Directeur général de la Société au titre de l'exercice 2022 (say on pay ex ante)**

L'Assemblée générale, en application de l'article L.225-37 du Code de commerce approuve les principes et critères de détermination de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les autres avantages de toute nature attribuables à Madame Christiane Derory, Directeur Général au titre de l'exercice 2022, tels que présentés dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise de la société.

**Dixième résolution – Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur Kevin Machefert, Directeur général de la Société au titre de l'exercice 2022 (say on pay ex ante)**

L'Assemblée générale, en application de l'article L.225-37 du Code de commerce approuve les principes et critères de détermination de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les autres avantages de toute nature attribuables à Monsieur Kevin Machefert, Directeur Général au titre de l'exercice 2022, tels que présentés dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise de la société.

**Onzième résolution – Ratification du transfert du siège social de la Société**

L'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires ratifie conformément à l'article 4 des statuts, la décision prise par le Conseil d'Administration du 17 novembre 2021 de transférer le siège social du 20 Avenue Jules Janin à Paris (75116) au 5 rue des Arquebusiers à Paris (75003)

### Résolution à caractère extraordinaire

#### **Douzième résolution – Augmentation du capital social à 50.035.090 euros par imputation de la prime d'émission, puis réduction du capital social motivée par des pertes d'une somme de 36.035.090 euros par diminution de la valeur nominale de chaque action et conséquemment modification des statuts**

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L.225-248 et L. 225-204 du Code de commerce, après avoir constaté qu'à la suite de l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 le compte « Report à nouveau » s'élève à la somme négative de 49 079 204 euros ;

décide d'augmenter le capital social à 50.035.090 euros par imputation de la prime d'émission figurant dans les comptes de l'exercice clos, puis

décide de réduire le capital social d'un montant de 36.035.090 euros, pour le ramener de 50.035.090 euros à 14.000.000 euros par voie de diminution de la valeur nominale de chacune des 7.386.981 actions composant le capital social de 6,09€ à 1,90€, par imputation sur le capital social d'une partie des pertes inscrites au compte « Report à nouveau » à hauteur de la somme de 36.035.090 euros, le solde du compte « Report à nouveau » après imputation s'élevant à la somme négative de 9.944.114 euros, tenant compte de la réduction de la réserve légale pour la ramener à 10% du capital social s'élevant désormais 1.400.000 euros.

prend acte que le capital social est désormais fixé à un montant nominal de 14.000.000 euros, divisé en 7.386.981 actions dont le nominal est désormais de 1,90€ chacune, et que la présente réduction du nominal de l'action à 1,90€ est effective et immédiate,

Décide en conséquence de modifier les statuts comme suit :

D'ajouter à l'article 6 – Formation du capital des statuts le paragraphe suivant :

*Aux termes d'une décision de l'assemblée générale mixte du 19 juillet 2022, le capital social a été réduit à quatorze millions d'euros (14.000.000€) par diminution de la valeur nominale des actions.*

De remplacer le premier paragraphe de l'article 7 – capital social des statuts comme suit :

*Le capital social est fixé à la somme de 14 000 000 euros (QUATORZE MILLIONS D'EUROS)*

Prend acte que la réduction de capital objet de la présente résolution donnera lieu à une réduction en conséquence des droits de titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital émises par la Société, comme s'ils les avaient exercés avant la date des présentes.

### Résolution à caractère mixte

#### **Treizième Résolution – Pouvoirs en vue des formalités**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires et extraordinaires donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour accomplir toutes les formalités qui seront nécessaires.