

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2022

LES HOTELS DE PARIS



Machefert

Le message de Kevin Machefert
Directeur-Général

Mesdames, Messieurs, Chers Actionnaires,

L'année 2022, celle du premier chapitre de notre plan triennal « Réputation » et du 30^{ème} anniversaire de notre Groupe familial, fut remarquable à bien des égards.

Tout d'abord, 2022 fut marqué par la reprise des flux touristiques dans le monde, en France et, enfin, à Paris. Pour Machefert Group, cette reprise n'a été en aucun cas un « retour à la normale », pourtant tant souhaité par la majorité des professionnels de l'industrie.

Fort de notre nouvelle vision et de nos convictions, nous ne souhaitons surtout pas retrouver notre segmentation business d'avant-crise, remettre en place nos procédures hôtelières d'avant-crise ou plus largement revenir à un mode de gestion d'avant-crise. Nous souhaitons sortir de cette crise par l'implémentation de plans d'action clairement établis par département, par une nouvelle méthodologie de travail, par un nouveau principe de polyvalence de notre masse salariale et écrire une nouvelle page de l'histoire de notre Groupe. En clair, nous souhaitons tirer profit de ce temps d'arrêt imposé par la pandémie pour créer une fracture de *management* dans l'histoire du Groupe et sortir transformés de cette crise.

Grâce à la force d'exécution de nos équipes et aux capacités d'adaptation de notre nouveau *top-management*, nous l'avons fait.

En effet, malgré les incertitudes du premier bimestre 2022 liées à la propagation du variant Omicron et aux mesures sanitaires limitant la reprise des échanges touristiques entre les marchés émetteurs et la France, notre expérience en matière de *revenue & yield management* nous a permis d'anticiper dès le mois de février des intentions fortes de réservations futures émanant de marchés à peine réouverts. Grâce à cette anticipation, nous nous sommes démarqués du marché parisien et tropézien rapidement. Elle a fait naître au sein du département *Sales & Digital Marketing* une conviction, maintenue tout au long de l'année, que nos prix moyens pouvaient atteindre des niveaux records. Ainsi, en ne cédant plus à l'incertitude et en pilotant notre politique de *yield* ascendant avec l'aide nos nouveaux outils technologiques, nous avons réalisé des prix moyens records depuis le début du mois de mars jusqu'au mois d'octobre 2022.

Le développement de notre activité F&B en laquelle nous croyons tant a par ailleurs été l'un des *drivers* de croissance pour l'année 2022. La force de nos nouveaux concepts tels que les deux adresses d'El Vecino, notre nouvelle crêperie Buckwheat, le *speakeasy* REHAB ou le renfort obtenu par le développement de nos nouveaux petits-déjeuners (désormais inclus dans notre prix de vente hébergement), nous ont permis de diversifier davantage nos centres de revenus et de générer près de 21% de notre CA Total HT grâce à nos activités *Food & Beverage* et Diverses (CA non-hébergement). Cela est une première pour notre Groupe et témoigne du virage emprunté par le Groupe en matière de développement de son activité restauration, bar et événementielle.

En parallèle de ces différentes opérations audacieuses menées sur le développement du chiffre d'affaires depuis février 2022, un autre levier crucial a été activé dès le début de l'année 2022 : celui du travail sur le *cost-killing* et la maîtrise des charges. Dès mon arrivée au poste de *CEO* le 1^{er} janvier 2022, mon message vis-à-vis des membres du Comité de Direction et de tous nos *General Managers* a été limpide : nous ne dépenserons pas les fonds dont nous ne disposons pas, nous respecterons autant que faire se peut en temps d'inflation nos budgets, et nous optimiserons notre structure de charges.

Ce nouvel état d'esprit et ces règles ayant été tenus tout au long de l'exercice, nous sommes fiers de pouvoir annoncer aujourd'hui à nos actionnaires que pour la première fois depuis 16 ans, la société réalise un résultat d'exploitation 4.3m€ et un EBITDA positif de 6.8 m€.

Enfin, je ne saurais mettre de côté le travail déjà réalisé et en cours de réalisation, en date de rédaction de ce rapport, par toutes nos équipes Décoration, Travaux, Exploitation/Produit, IT, *Sales & Digital Marketing*, Juridique, Finance, Ressources Humaines et *Branding/Communication* sur nos projets en cours. Le succès de notre plan triennal repose en majeure partie sur la réalisation de nos travaux de repositionnement des établissements et l'énergie déployée par nos chefs de service, les membres du CSP (Centre de Services Partagés) et nos chefs de projets sur toutes nos futures ouvertures est colossale. Notre Groupe familial, fait de passionnés, d'amoureux des concepts alternatifs et d'artisans de l'hôtellerie-restauration ne sait pas livrer des projets hôteliers classiques, bien au contraire. Nous savons que la force de notre Groupe réside aussi dans le caractère innovant de nos concepts, notre capacité à exploiter chaque m² autrement qu'avec de l'hébergement classique et cela nécessite une conception minutieuse, un travail de *branding* avant-gardiste et un travail d'exécution plus important que nous l'imaginions. Ce travail intense et minutieux, couplé avec des délais de fabrication étendus depuis la fin du Covid, causeront peut-être quelques retards de livraison sur certains de nos chantiers dès 2023 mais la récompense financière et la fierté des produits à l'issue de ce programme de rénovation n'en seront que plus grandes.

Malgré l'impact inédit de la pandémie sur notre industrie et l'entrée en *restructuring* de notre société depuis le 28 mars 2022, notre société est en train de créer son destin. Bien résolu à être prêts sous notre nouvelle forme pour des événements majeurs tels que la Coupe du Monde de Rugby 2023 en France et les Jeux Olympique de Paris 2024, nous continuerons à mettre en œuvre de toutes nos forces la bonne exécution des projets et des plans d'action de la deuxième année de ce plan

triennal afin qu'à son terme, celui-ci soit la preuve non seulement de notre résilience mais aussi de la véracité de cette citation de Gracian : « La 'Réputation' s'acquiert à force de travail ».

Kevin Machefert
Directeur Général

Nous vous présentons ci-après le rapport financier annuel portant sur l'exercice clos le 31 décembre 2022. 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.

I.	ATTESTATION DES PERSONNES ASSURANT LA RESPONSABILITE DU RAPPORT FINANCIER	11
II.	RAPPORT DE GESTION	12
1.	PRESENTATION DU MARCHE HOTELIER	12
2.	PRESENTATION DU GROUPE LES HOTELS DE PARIS	12
3.	L'ORGANIGRAMME DES SOCIETES CONSOLIDEES	17
4.	LEXIQUE DES TERMES UTILISES	17
5.	ANALYSE ET GESTION DES RISQUES	18
5.1	<i>Risques de marché</i>	18
5.2	<i>Risques de crédit</i>	19
5.3	<i>Risques de liquidité</i>	21
5.4	<i>Risques pour l'environnement</i>	21
5.5	<i>Risques données personnelles numériques</i>	22
5.6	<i>Risques liés aux litiges</i>	22
5.7	<i>Assurance – Couverture des risques</i>	22
6.	LES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	23
6.1	<i>Préambule</i>	23
6.2	<i>Impact de la crise Covid-19 sur l'activité</i>	23
6.3	<i>Guerre en Ukraine</i>	23
6.4	<i>Négociations des modalités du crédit Colcity</i>	24
6.5	<i>Ouverture d'une procédure de sauvegarde</i>	26
6.6	<i>Poursuite du plan de sauvegarde de l'emploi</i>	26
6.7	<i>Fin de l'exploitation de l'hôtel Villa Opera Drouot</i>	27
6.8	<i>Réduction de capital</i>	27
6.9	<i>Développement de l'activité Food and Beverage</i>	27
6.10	<i>Poursuite de la rénovation du parc hôtelier</i>	27
6.11	<i>Litiges</i>	28
6.11.1	<i>Dossier Les Hotels de Paris / Swisslife Dynapierre</i>	28
6.11.2	<i>Dossier Les Hotels de Paris / SDC Boulevard du temple</i>	29
6.11.3	<i>Litiges sociaux</i>	29
6.12	<i>Faits marquants dans les filiales du groupe</i>	29
6.12.1	<i>Redressement fiscal sur Paris Palace Marrakech</i>	29
6.12.2	<i>Murano Resort Marrakech</i>	29
7.	ÉVÉNEMENTS POST-CLOTURE	29
7.1	<i>Point sur les travaux en cours</i>	29
7.2	<i>Guerre en Ukraine</i>	30
7.3	<i>Procédure de sauvegarde</i>	30
7.4	<i>Paris Palace Marrakech</i>	31
7.5	<i>Levée d'option du crédit-bail de la Villa Lutèce Port Royal</i>	31
7.6	<i>Prise de participation dans la société Immersive</i>	31
7.7	<i>Mouvements sociaux paris</i>	31
8.	CONTINUITÉ D'EXPLOITATION	32
9.	ACTIVITÉ ET INFORMATIONS FINANCIÈRES DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE	32
9.1	<i>Analyse de l'évolution des ventes du groupe</i>	32
9.2	<i>Présentation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2022</i>	32
9.3	<i>Présentation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2022</i>	35
10.	PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT	38
11.	TENDANCES & PERSPECTIVES	38
12.	ELEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES & PARTICIPATIONS	39
13.	DELAIS DE PAIEMENT DES CLIENTS & FOURNISSEURS	40
14.	DIVIDENDES	41
15.	CONVENTIONS REGLEMENTÉES	41

16.	REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL PAR TYPE D’ACTIONNAIRES	43
17.	COVENANTS BANCAIRES	43
18.	RESPECT DES LOIS ET REGLEMENTS	44
19.	RSE	44
20.	RESULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES	47
21.	REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX	47
21.1.	<i>Principes et règles arrêtés par le conseil d’administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux.....</i>	47
21.2.	<i>Rémunérations perçues au titre de l’exercice 2022.....</i>	48
III.	COMPTES ANNUELS DE L’EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022	49
1.	BILAN ET COMPTE DE RESULTAT	49
1.1.	<i>Bilan – Actif</i>	49
1.2.	<i>Bilan – Passif</i>	50
1.3.	<i>Compte de résultat de l’exercice</i>	51
2.	LES FAITS MARQUANTS DE L’EXERCICE	51
2.1.	<i>Préambule</i>	51
2.2.	<i>Impact de la crise Covid-19 sur l’activité.....</i>	52
2.3.	<i>Négociations des modalités du crédit Colcity.....</i>	52
2.4.	<i>Guerre en Ukraine</i>	54
2.5.	<i>Ouverture d’une procédure de sauvegarde.....</i>	55
2.6.	<i>Poursuite du Plan de Sauvegarde de l’Emploi</i>	55
2.7.	<i>Fin de l’exploitation de l’hôtel Villa Opera Drouot</i>	55
2.8.	<i>Réduction de capital.....</i>	56
2.9.	<i>Développement de l’activité Food and Beverage.....</i>	56
2.10.	<i>Poursuite de la rénovation du parc hôtelier</i>	56
2.11.	<i>Litiges.....</i>	57
3.	EVENEMENTS POST-CLOTURE	58
3.1.	<i>Points sur les travaux en cours</i>	58
3.2.	<i>Guerre en Ukraine</i>	59
3.3.	<i>Procédure de sauvegarde.....</i>	59
3.4.	<i>Levée d’Option du crédit-bail de la Villa Lutèce Port Royal.....</i>	59
3.5.	<i>Prise de participation dans la société Immersive</i>	59
3.6.	<i>Mouvements sociaux Paris.....</i>	60
4.	LES PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES.....	60
4.1	<i>Principes généraux</i>	60
4.2	<i>Continuité d’exploitation.....</i>	60
4.3	<i>Méthodes d’évaluation retenue pour certains postes du bilan</i>	60
4.4	<i>Méthodes d’évaluation retenue pour certains postes du Compte d’Exploitation</i>	62
5.	NOTES RELATIVES A CERTAINS POSTES DU COMPTE DE RESULTAT.....	62
5.1	<i>Le chiffre d’affaires.....</i>	62
5.2	<i>Charges de personnel</i>	63
5.3	<i>Produits & charges financiers.....</i>	63
5.4	<i>Produits & charges exceptionnels</i>	63
5.5	<i>Impôts sur les bénéfices</i>	64
5.6	<i>Accroissement et allègement de la dette future d’impôts</i>	64
6.	NOTES RELATIVES A CERTAINS POSTES DU BILAN	65
6.1	<i>Actifs immobilisés.....</i>	65
6.1.1	<i>Variation des immobilisations brutes</i>	65
6.1.2	<i>Fonds Commerciaux hôteliers.....</i>	66
6.1.3	<i>Participations et autres titres immobilisés</i>	67
6.1.4	<i>Amortissements et dépréciations des actifs immobilisés</i>	67
6.2	<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>	68

6.3	<i>Etats des créances</i>	68
6.4	<i>Charges à payer</i>	69
6.5	<i>Produits à recevoir</i>	69
6.6	<i>Capitaux Propres</i>	69
6.7	<i>Provisions</i>	70
6.8	<i>Dettes financières</i>	71
6.9	<i>Etats échéancier des dettes</i>	72
7.	LES ENGAGEMENTS HORS BILAN	72
7.1	<i>Les crédits-bails</i>	72
7.2	<i>Dettes financières garanties par des suretés réelles</i>	74
7.3	<i>Engagements de retraite</i>	74
7.4	<i>Autres engagements donnés</i>	75
8.	ELEMENTS CONCERNANT LES PARTIES LIEES	75
9.	AUTRES INFORMATIONS	76
9.1	<i>Effectifs</i>	76
9.2	<i>Répartition du capital social par type d'actionnaires</i>	76
9.3	<i>Covenants bancaires</i>	77
9.4	<i>Respect des lois et règlements</i>	77
9.5	<i>Analyse et gestion des risques</i>	77
9.5.1	<i>Risques de marché</i>	77
9.5.2	<i>Risques de crédit</i>	78
9.5.3	<i>Risques de liquidité</i>	81
9.5.4	<i>Risques pour l'environnement</i>	81
9.5.5	<i>Risques données personnelles numériques</i>	81
9.5.6	<i>Risques liés aux litiges</i>	82
9.6	<i>Rémunération des mandataires sociaux</i>	82
9.7	<i>Honoraires des commissaires aux comptes</i>	83
10.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	83
IV.	COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022	84
1.	BILAN CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2022 (EN NORMES IFRS)	84
2.	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2022	85
3.	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	86
4.	VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2022	87
5.	MODALITES D'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	87
5.1	<i>Bases de préparation des états financiers</i>	87
5.2	<i>Continuité d'exploitation</i>	88
5.3	<i>Nouvelles normes et interprétations applicables</i>	88
5.4	<i>Hypothèses clés et appréciations</i>	90
6.	LES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	91
6.1	<i>Préambule</i>	91
6.2	<i>Impact de la crise Covid-19 sur l'activité</i>	91
6.3	<i>Guerre en Ukraine</i>	91
6.4	<i>Négociations des modalités du crédit Colcity</i>	92
6.5	<i>Ouverture d'une procédure de sauvegarde</i>	94
6.6	<i>Poursuite du plan de sauvegarde de l'emploi</i>	94
6.7	<i>Fin de l'exploitation de l'hôtel Villa Opera Drouot</i>	95
6.8	<i>Réduction de capital</i>	95
6.9	<i>Développement de l'activité Food and Beverage</i>	95
6.10	<i>Poursuite de la rénovation du parc hôtelier</i>	95
6.11	<i>Litiges</i>	96
6.11.1	<i>Dossier Les Hotels de Paris / Swisslife Dynapierre</i>	96
6.11.2	<i>Dossier Les Hotels de Paris / SDC Boulevard du temple</i>	97

6.11.3	<i>Litiges sociaux</i>	97
6.12	<i>Faits marquants dans les filiales du groupe</i>	97
6.12.1	<i>Redressement fiscal sur Paris Palace Marrakech</i>	97
6.12.2	<i>Murano Resort Marrakech</i>	97
7.	ÉVÈNEMENTS POST-CLOTURE	97
7.1	<i>Point sur les travaux en cours</i>	97
7.2	<i>Guerre en Ukraine</i>	98
7.3	<i>Procédure de sauvegarde</i>	98
7.4	<i>Paris Palace Marrakech</i>	99
7.5	<i>Levée d’option du crédit-bail de la Villa Lutèce Port Royal</i>	99
7.6	<i>Prise de participation dans la société Immersive</i>	99
7.7	<i>Mouvements sociaux paris</i>	99
8.	PRINCIPES ET METHODES DE CONSOLIDATION	100
8.1	<i>Méthodes de consolidation</i>	100
8.2	<i>Périmètre de consolidation</i>	100
8.3	<i>Regroupement d’entreprises</i>	101
8.4	<i>Opérations entre sociétés consolidées</i>	101
8.5	<i>Méthodes de conversion</i>	102
9.	PRINCIPES ET REGLES D’EVALUATION.....	102
9.1	<i>Les immobilisations incorporelles (norme IAS 38)</i>	102
9.2	<i>Les immobilisations corporelles (norme IAS 16)</i>	102
9.3	<i>Les contrats de location (norme IFRS 16)</i>	103
9.4	<i>Valeur recouvrable des immobilisations incorporelles et corporelles (norme IAS 36)</i>	103
9.5	<i>Stock (norme IAS 2)</i>	104
9.6	<i>Provisions (norme IAS 37)</i>	104
9.7	<i>Personnel, engagements de retraite et assimilés (norme IAS 19)</i>	104
9.8	<i>Information relative aux parties liées (norme IAS 24)</i>	104
9.9	<i>Impôt (norme IAS 12)</i>	104
9.10	<i>Actifs financiers (norme IFRS 9)</i>	105
9.11	<i>Passifs financiers (norme IFRS 9)</i>	105
9.12	<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie (norme IAS 7)</i>	105
9.13	<i>Produits provenant des contrats avec les clients (norme IFRS 15)</i>	105
9.14	<i>Autres produits et charges opérationnels</i>	106
9.15	<i>Actifs destinés à être cédés et activités non poursuivies (IFRS 5)</i>	106
10.	INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8).....	106
11.	NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT	111
11.1	<i>Évolution des principaux agrégats du compte de résultat</i>	111
11.2	<i>Analyse du chiffre d'affaires</i>	111
11.3	<i>Charges opérationnelles</i>	112
11.4	<i>Charges de personnel</i>	112
11.5	<i>Détail des dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</i>	112
11.6	<i>Autres produits et charges opérationnels</i>	113
11.7	<i>Coût de l’endettement financier net</i>	113
11.8	<i>Impôt</i>	114
12.	NOTES SUR LE BILAN	114
12.1	<i>Goodwill</i>	114
12.2	<i>Immobilisations incorporelles à durée de vie définie</i>	116
12.3	<i>Immobilisations corporelles</i>	116
12.4	<i>Autres immobilisations financières</i>	118
12.5	<i>Comptes de tiers actifs et passifs courants</i>	118
12.6	<i>Actifs financiers et équivalents de trésorerie</i>	119
12.7	<i>Impôts différés</i>	119
12.8	<i>Capital</i>	120

12.9	<i>Provisions pour risques et charges et engagements sociaux</i>	120
12.9.1	<i>Description des régimes de retraites</i>	121
12.9.2	<i>Provisions pour litiges</i>	121
12.10	<i>Emprunts et dettes financières</i>	122
12.11	<i>Catégories de passifs financiers</i>	123
13.	ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	125
13.1.	<i>Les crédits-bail</i>	125
13.2.	<i>Dettes financières garanties par des sûretés réelles</i>	125
13.3.	<i>Autres garanties</i>	126
14.	ELEMENTS CONCERNANT LES PARTIES LIEES.....	127
15.	AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AU RAPPORT.....	128
15.1.	<i>Effectifs</i>	128
15.2.	<i>Rémunération des mandataires sociaux</i>	128
15.3.	<i>Répartition du capital social par type d'actionnaires</i>	129
15.4.	<i>Covenants bancaires</i>	129
15.5.	<i>Analyse et gestion des risques</i>	130
15.5.1.	<i>Risques de marché</i>	130
15.5.2.	<i>Risques de crédit</i>	131
15.5.3.	<i>Risques de liquidité</i>	133
15.5.4.	<i>Risques pour l'environnement</i>	134
15.5.5.	<i>Risques données personnelles numériques</i>	134
15.5.6.	<i>Risques liés aux litiges</i>	134
15.5.7.	<i>Assurance – Couverture des risques</i>	135
15.6.	<i>Honoraires Commissaires aux Comptes</i>	135
16.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES.....	135
V.	RAPPORT SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	136
1.	CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	136
2.	COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DECEMBRE 2022.....	136
3.	LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS.....	136
4.	ROLE ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	137
4.1	<i>Rôle du conseil d'administration</i>	137
4.2	<i>Fonctionnement du conseil d'administration</i>	137
4.3	<i>Obligations des administrateurs</i>	138
4.4	<i>Evaluation des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales</i> 138	
4.5	<i>Réunions du conseil d'administration tenues au cours de l'exercice 2022</i>	138
5.	MODALITES D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE.....	139
6.	COMITE DE DIRECTION.....	139
7.	REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX.....	139
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>	139
7.2	<i>Rémunérations perçues au titre de l'exercice 2022</i>	140
7.3	<i>Rémunérations prévues pour l'exercice 2023</i>	140
8.	RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE CAPITAL.....	141
8.1	<i>Capital social de la société Les Hôtels de Paris</i>	141
8.2	<i>Titres non représentatifs du capital</i>	141
8.3	<i>Programme de rachat par la société de ses propres actions</i>	141
8.4	<i>Actionnariat salarié</i>	141
9.	REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE.....	141
9.1	<i>Evolution du Capital social</i>	141
9.2	<i>Répartition du capital social par type d'actionnaires</i>	141
9.3	<i>Accords d'actionnaires portant sur les titres composant le capital social</i>	142

10.	MARCHE DES ACTIONS LES HOTELS DE PARIS.....	142
10.1	<i>Cours de bourse de l'action et volume des transactions.....</i>	142
10.2	<i>Établissement assurant la gestion du service titres.....</i>	142
10.3	<i>Etat récapitulatif des opérations réalisées sur les titres de la société.....</i>	142
11.	PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES AUX ASSEMBLEES GENERALES	143
11.1	<i>Modalités de participation aux assemblées générales.....</i>	143
11.2	<i>Droit de vote.....</i>	143
12.	DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE ACCORDEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	143
13.	LE CONTROLE INTERNE.....	143
13.1	<i>Définition du contrôle interne.....</i>	143
13.2	<i>Cadre conceptuel et mise en place du dispositif.....</i>	144
13.3	<i>Elaboration et contrôle de l'information comptable et financière des actionnaires.....</i>	145
13.4	<i>Les acteurs du contrôle interne.....</i>	145
13.5	<i>Organisation générale du contrôle interne.....</i>	145
13.6	<i>Gestion des risques.....</i>	145
13.7	<i>Organisation générale et mise en œuvre du contrôle interne comptable et financier.....</i>	147
VI.	ANNEXES.....	148
1.	RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA SOCIETE LES HOTELS DE PARIS.....	148
2.	LOIS SAPIN II.....	149
3.	RGPD.....	149
4.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS CLOS AU 31 DECEMBRE 2022	150
5.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES CLOS AU 31 DECEMBRE 2022	158
6.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES AU 31 DECEMBRE 2022 166	
7.	TEXTE DES RESOLUTIONS – ASSEMBLEE GENERALE DU 14 JUIN 2023	172

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 29 avril 2023

Kevin Machefert
Directeur Général

II. RAPPORT DE GESTION

1. PRESENTATION DU MARCHÉ HOTELIER

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 3* et 4* est majoritaire, avec 72% du parc des établissements et 74% du parc des chambres au 1^{er} janvier 2022 (source : Insee, partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2022 - <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=DEP-75>).

Le premier trimestre 2022 a continué à être marqué par la crise sanitaire du Covid-19 (variant Omicron). Néanmoins, le deuxième trimestre a été positivement impacté par le retour des touristes et de la clientèle étrangère et la France se classe parmi les destinations les plus performantes d'Europe en terme d'occupation (source : rapport InExtenso de décembre 2022).

En cumulé, sur 2022 et sur la France entière le RevPar ressort supérieur de 9% par rapport à 2019 et s'élève à 68€. Cela fait suite à la hausse du prix moyen, qui ressort en moyenne en France (toutes catégories d'hôtels confondues) à 109€, soit supérieur de 16% par rapport à 2019, et qui a ainsi permis de compenser la baisse de (6)% vs 2019 du taux d'occupation, qui s'établit en moyenne à 62% (source : rapport InExtenso de décembre 2022).

Selon l'Organisation Mondiale du Tourisme, plusieurs éléments pourraient impacter le marché de l'hôtellerie en 2023 (source : rapport InExtenso de décembre 2022) :

- Les arrivées de clientèles étrangères devraient retrouver leur niveau de 2019 ;
- Les récentes levées de restrictions liées aux déplacements en Chine (qui était en 2019 le plus grand marché émetteur) devraient être bénéfiques pour les pays récepteurs ;
- La dépréciation de l'euro face au dollar américain devrait accentuer la venue des touristes venant des Etats-Unis.

2. PRESENTATION DU GROUPE LES HOTELS DE PARIS

Le Groupe « Les Hôtels de Paris » est une entreprise familiale mais surtout une identité, cultivée depuis la création de l'entreprise en 1992. Le Groupe représente un réseau d'hôtels unique bénéficiant de localisations de qualité au centre de Paris, mais également dans les destinations touristiques phares que représentent Saint-Tropez et Marrakech.

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

Le Groupe comprend à date 19 établissements dont :

- Dix-huit détenus par la société Les Hôtels de Paris : les hôtels sont tous situés dans Paris intramuros à l'exception du Kube St Tropez, situé à Gassin ;
- Un détenu par la société Murano Resort Marrakech, qui correspond à l'hôtel marocain du Groupe.

Il est à noter que le Groupe a cédé l'hôtel Villa Opéra Drouot (qui était détenu via un crédit-bail) en décembre 2021. Depuis cette date, l'hôtel a été exploité via une convention d'occupation précaire signée avec le nouveau propriétaire. Celle-ci a pris fin le 4 octobre 2022.

Le Groupe possède une empreinte immobilière exceptionnelle avec huit immeubles détenus totalement ou en crédit-bail, et six immeubles détenus partiellement.

Le tableau ci-dessous présente le type et la quote-part de détention des hôtels au 31 décembre 2022 :

	Type de détention des murs	QP de détention au 31.12.22
Hôtels détenus en pleine propriété :		
Pavillon Nation	Pleine Propriété	100%
Villa Beaumarchais	Pleine Propriété	100%
Villa Alessandra	Pleine Propriété	100%
Pavillon Porte de Versailles	Pleine Propriété	100%
Murano Resort Marrakech	Pleine Propriété	100%
Hôtels détenus partiellement :		
Kube Paris	% des murs	32%
1K Paris	% des murs	38%
Villa Montparnasse	% des murs	25%
Villa Panthéon	% des murs	19%
Pavillon Courcelles	% des murs	7%
Villa Luxembourg	% des murs	19%
Hôtels exploités en crédit-bail :		
Kube Saint-Tropez	Crédit-Bail	0%
Villa Opéra Drouot (fin d'exploitation le 4 octobre 2022)	Crédit-Bail	0%
Villa Lutèce Port Royal	Crédit-Bail	0%
Pavillon Louvre Rivoli	Crédit-Bail	0%
Hôtels en location :		
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 rez-de-chaussée et les salles événementielles sont en travaux pour y développer de nouveaux concepts (cf. paragraphe 7.8 « Développement de l'activité Food & Beverage » du rapport de gestion ;

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, restituée 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 11ème 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 1er 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 9ème 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 15ème 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 17ème 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
Signature	Kube St-Tropez	1K Kube Paris			Murano Resort Marrakech
Héritage		Villa Beaumarchais Villa Alessandra Villa Montparnasse Villa Eugénie Villa Royale Villa Panthéon		Normandy Hôtel Villa Luxembourg Villa Royale Montsouris Villa Lutèce Port Royal	
Origine			Pavillon Nation	Pavillon Courcelles Pavillon Louvre Rivoli Pavillon Opéra Bourse Pavillon Porte de Versailles	

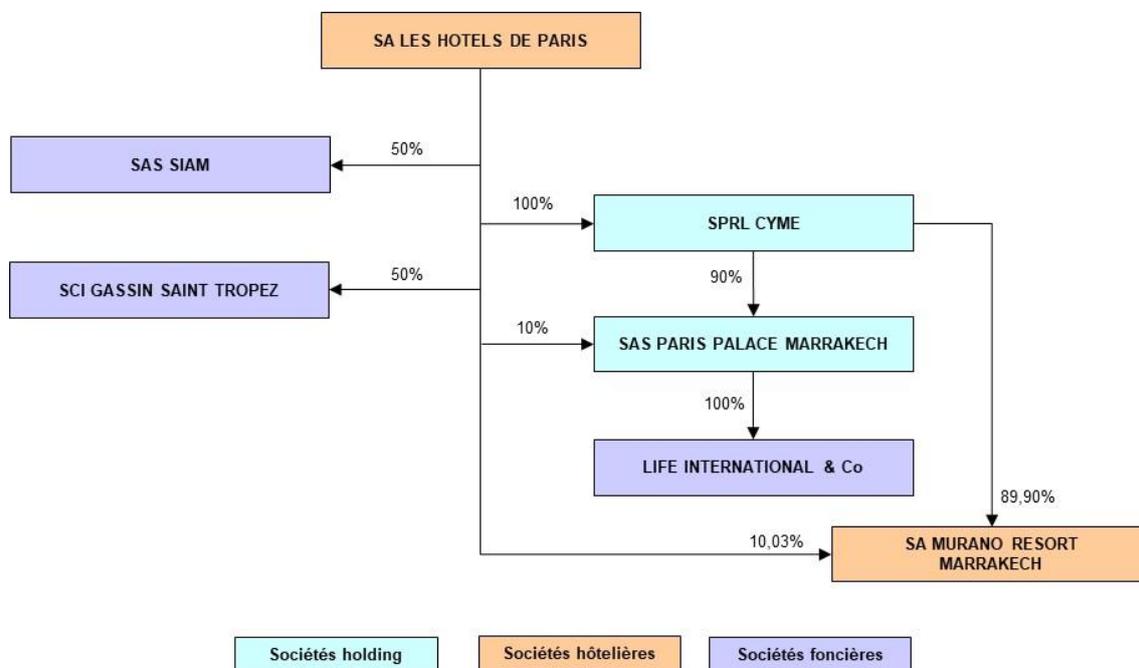
L'histoire du groupe les Hôtels de Paris

- 1991** [Naissance du projet](#)
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.
- 1992** [Création du concept](#)
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.
- 1994** [Ouverture des deux premiers hôtels](#)
Hôtel Pereire 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.
- De 1994 à 2001** [Ouverture de 11 nouveaux hôtels](#) qui ont été intégrés au sein de la société Les Hôtels de Paris par fusion en 1995 et 1999
- Intégration de la gestion des hôtels et organisation des services administratifs
 - Signature de contrats de prestations de services et de concession de marque pour 9 hôtels supplémentaires venant accroître le périmètre d'exploitation du groupe.
- 2001** [Introduction au Second Marché de la Bourse de Paris](#)
Actuellement au Compartiment C du NYSE Euronext Paris.
- 2002** [Ouverture des 22ème et 23ème hôtel](#)
- Villa Royale (4 Étoiles), sis 2 rue Duperré dans le 9ème arrondissement
 - Villa Royale Montsouris (3 Étoiles), sis rue de la Tombe Issoire dans le 14ème arrondissement.
- 2007** [Ouverture du 24ème hôtel \(septembre 2007\)](#)
Pavillon Nation, sis 13 boulevard de Charonne dans le 11ème arrondissement.
- De 2009 à 2013** [Restructuration de l'organigramme juridique du groupe, Cession de deux établissements Losserand et République](#)
- 2015** [Fermeture du Pavillon Saint Augustin](#)

	<p>Cession en réméré des murs du Pavillon Porte de Versailles Cession de deux établissements (Pavillon Pereire et Pavillon Bercy Gare de Lyon) Fusion absorption de la société Murano SAS 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>Cession du Pavillon Porte d'Italie Fusion absorption des sociétés apporteurs de fonds SAS Raphaël et SAS Thalie</p>
2017	<p>Levée d'une dette financière de 54,3 M€ auprès de Colcity remboursable fin 2021 « Machefert Group » Changement de la dénomination commerciale du groupe Participation dans SIAM : Augmentation à hauteur 50% (extension du Kube St Tropez) Augmentation de la détention des murs des hôtels : - Levée d'option anticipée du crédit-bail du Pavillon Villiers Etoile - Levée d'option de réméré du Pavillon Porte de Versailles Rénovation de 8 hôtels du parc hôtelier Réflexion du changement du PMS : Test d'exploitation du PMS MEWS avec une migration sur 3 hôtels</p>
2018	<p>Levée d'une tranche complémentaire à la dette financière Colcity pour de 23,6 M€ Rénovation de 9 hôtels du parc hôtelier Refonte des 22 sites-web des hôtels et du groupe</p>
2019	<p>Lancement du chantier de gros œuvres et rénovation complète du Normandy Hotel : (1^{er} 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. 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.</p>
2020	<p>Crise sanitaire liée à la pandémie mondiale de la Covid-19 : depuis le 1^{er} 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.</p>
2021	<p>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.</p>
2022	<p>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.</p> <p>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</p>

L'historique du financement du Groupe avec Colcity est présentée dans le paragraphe 6.4 « Négociations des modalités du crédit Colcity » du Rapport de gestion.

3. L'ORGANIGRAMME DES SOCIETES CONSOLIDEES



4. 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
m€	Millions d'euros
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

5. ANALYSE ET GESTION DES RISQUES

5.1 RISQUES DE MARCHÉ

RISQUES LIES AUX TAUX D'INTERETS

La société a contracté des crédits-bails 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

Crise sanitaire

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

Depuis la fin du premier trimestre 2022, la Société a constaté une reprise de l'activité touristique et d'affaires à Paris. Le Groupe anticipe un retour fort et soudain de la clientèle chinoise dès les mois de mars ou avril 2023 du fait de l'assouplissement de la « *Zero-Covid Policy* » pratiquée par le Parti Communiste Chinois depuis janvier 2020 et du retour à la normale du trafic aérien mondial.

Le Groupe applique un principe de prudence dans ses projections à moyen-terme, notamment dû :

- A la résurgence, a priori faible, de la pandémie dans certaines régions aux doctrines rigides en matière de santé (Asie de l'Est) ;
- A la montée de la tension sociale en France et dans certains pays occidentaux relative à la baisse du pouvoir d'achats, à l'allongement de la durée de travail, aux polarisations ethniques de certaines sociétés, ou à la défiance d'une partie de la population face aux politiques dites « restrictives » de certains gouvernements en place ;
- Au risque de récession annoncé par certaines banques centrales ;
- Au risque de phénomène de correction sur plusieurs marchés (actions, immobilier, devises, dette, etc.) impactant potentiellement les bilans de certains acteurs exposés (Etats, banques, entreprises, ménages, etc.) et entraînant potentiellement une crise conjoncturelle de confiance.

Guerre en Ukraine

Bien que les déplacements de population semblent s'être régulés, la Guerre en Ukraine continue de produire des effets néfastes sur le commerce international et sur l'importation de nombreuses catégories de produits et de services en Europe et en France tels que l'énergie, des produits de première nécessité ou encore de nombreuses matières premières. L'inflation tant redoutée dès la reprise de l'activité post-Covid du fait des ruptures de chaînes de production et d'approvisionnement – notamment en Asie – a malheureusement été accélérée par voie de conséquence. Le conflit russo-ukrainien continue par ailleurs d'impacter les exportations de l'Union Européenne et force une réorganisation du commerce international, entraînant un phénomène de déséquilibre du principe d'interdépendance entre les Etats-Nations. Les ménages, en France et en Europe en sont les premiers impactés après les citoyens ukrainiens et russes.

Les professionnels du monde du tourisme restent prudents sur l'impact de ce conflit à moyen-terme.

Néanmoins, l'analyse rassurante réalisée par la société lors de l'entrée en guerre de la Russie contre l'Ukraine reste la même à la date de rédaction du présent rapport : les réservations émanant des marchés russophones (Russie, Ukraine, Kazakhstan, Biélorussie, etc.) n'ayant jamais constitué une part importante des réservations totales tous marchés émetteurs confondus, ceux-ci peuvent a priori largement être compensés par d'autres nationalités et provenances.

Ce phénomène compensatoire a largement été observé de mars à décembre 2022.

Les marchés français, allemands, britanniques, italiens et belges sont largement venus compenser l'absence de clientèles russophones.

Par ailleurs, le retour de la clientèle états-unienne fut plus important et soudain qu'initialement prévu. Les américains, fort d'une parité Euro-Dollar inédite en 15 ans, ont organisé des déplacements *corporate*, MICE, en groupe ou en

individuel dès le mois d'avril 2022. Ils ont par ailleurs consommé la destination « Paris » plus tardivement qu'ils n'avaient l'habitude de le faire pré-COVID. Ainsi, les départs usuels de cette clientèle à la fin de la semaine de la mode vers le 11 juillet de chaque année n'ont pas eu lieu de la même manière cette année. Les américains ont prolongé leurs séjours à des prix moyens élevés à Paris tout au long de l'été 2022.

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 continuent d'être répercutés sur les prix moyens pratiqués dans la stratégie commerciale du Groupe.

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 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 2022 »).

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^{er} 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^{er} octobre 2020 et jusqu'au 31 juillet 2021 (la capitalisation des intérêts capitalisés devant reprendre à compter du 1^{er} 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.

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.

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 qui prendra fin le 28 mars 2023.

Le plan de sauvegarde a été déposé par la société HDP SA le 23 mars 2023 avec un avis de l'administrateur judiciaire. Les créanciers ont été informés du plan de sauvegarde et ont un délai d'un mois pour rendre un avis consultatif. Le plan sera examiné à l'audience du 15 mai 2023 avec un délibéré envisagé au 31 mai 2023.

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.

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.

5.6 RISQUES LIES AUX LITIGES

Les principaux litiges sont présentés dans le paragraphe 6.11 « Litiges » du Rapport de gestion.

Tous les litiges traités par le Groupe sont suivis par la Direction Juridique assistée 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.

Pour rappel, la société LES HOTELS DE PARIS a sollicité et obtenu du Tribunal de commerce de Paris l’ouverture d’une procédure de sauvegarde le 28 mars 2022.

Les organes de la procédure nommés suivant ce jugement du 28 mars sont les suivants :

- Me Gorrias, cabinet BTSG est le mandataire judiciaire
- Me Abitbol, étude Abitbol et Rousselet est l’administrateur judiciaire
- M. Michel Teytu est le juge commissaire.

La période d’observation a été renouvelée pour une nouvelle période de 6 mois aux termes d’un jugement du 4 octobre 2022.

La Société a déposé un projet de plan accompagné de l’avis de l’administrateur judiciaire le 23 mars 2023. S’en sont suivis les avis du contrôleur et du mandataire judiciaire.

L’audience d’homologation du plan de sauvegarde est prévue le 15 mai 2023 avec un délibéré envisagé au 31 mai 2023. Dans l’entretemps, la période d’observation qui devait prendre fin le 28 mars 2023 se poursuit tacitement.

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.

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.

6. LES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

6.1 PREAMBULE

L'exercice a une durée de douze mois, couvrant la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022. L'exercice précédent, clos le 31 décembre 2021 avait également une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice de la société Les Hôtels de Paris est de 128 804 666 €.

Le résultat net de l'exercice de la société Les Hôtels de Paris est négatif à hauteur (363 871)€.

6.2 IMPACT DE LA CRISE COVID-19 SUR L'ACTIVITE

La crise sanitaire a continué à impacter l'industrie du tourisme et de l'hôtellerie au premier trimestre 2022. A partir de mi-mars 2022, il a été constaté une reprise de l'activité touristique, notamment à Paris.

La forte présence des marchés limitrophes à la France et du marché américain ont permis de compenser la quasi absence totale du marché asiatique, toujours sujet à des restrictions liées à la crise sanitaire.

En parallèle, l'inflation entraîne des prix de vente en hausse, aussi bien sur l'hébergement que sur le F&B (« Food and Beverage »).

L'ensemble des hôtels du Groupe est resté ouvert sur le premier semestre 2022 à l'exception de :

- La Villa Eugénie qui a rouvert le 7 février 2022 ;
- Le Murano Resort Marrakech qui a rouvert le 17 février 2022 ;
- Le Pavillon Porte de Versailles qui n'a pas réouvert puisque des travaux sont en cours.

La société Les Hôtels de Paris a continué à recourir au dispositif d'activité partielle ponctuellement pour une minorité de collaborateurs.

La société a par ailleurs encaissé l'aide coûts fixes rebond en mars 2022 pour 2 945 738€.

6.3 GUERRE EN UKRAINE

Bien que les déplacements de population semblent s'être régulés, la Guerre en Ukraine continue de produire des effets néfastes sur le commerce international et sur l'importation de nombreuses catégories de produits et de services en Europe et en France tels que l'énergie, des produits de première nécessité ou encore de nombreuses matières premières. L'inflation tant redoutée dès la reprise de l'activité post-Covid du fait des ruptures de chaînes de production et d'approvisionnement – notamment en Asie – a malheureusement été accélérée par voie de conséquence. Le conflit russo-ukrainien continue par ailleurs d'impacter les exportations de l'Union Européenne et force une réorganisation du commerce international, entraînant un phénomène de déséquilibre du principe d'interdépendance entre les Etats-Nations. Les ménages, en France et en Europe en sont les premiers impactés après les citoyens ukrainiens et russes.

Les professionnels du monde du tourisme restent prudents sur l'impact de ce conflit à moyen-terme.

Néanmoins, l'analyse rassurante réalisée par la société lors de l'entrée en guerre de la Russie contre l'Ukraine reste la même à la date de rédaction du présent rapport : les réservations émanant des marchés russophones (Russie, Ukraine, Kazakhstan, Biélorussie, etc.) n'ayant jamais constitué une part importante des réservations totales tous marchés émetteurs confondus, ceux-ci peuvent a priori largement être compensés par d'autres nationalités et provenances.

Ce phénomène compensatoire a largement été observé de mars à décembre 2022.

Les marchés français, allemands, britanniques, italiens et belges sont largement venus compenser l'absence de clientèles russophones.

Par ailleurs, le retour de la clientèle états-unienne fut plus important et soudain qu'initialement prévu. Les américains, fort d'une parité Euro-Dollar inédite en 15 ans, ont organisé des déplacements professionnels et MICE (« Meeting, Incentive, Conferences and Exhibitions »), en groupe ou en individuel dès le mois d'avril 2022. Ils ont par ailleurs consommé la destination « Paris » plus tardivement qu'ils n'avaient l'habitude de le faire pré-COVID. Ainsi, les départs usuels de cette clientèle à la fin de la semaine de la mode vers le 11 juillet de chaque année n'ont pas eu lieu de la même manière cette année. Les américains ont prolongé leurs séjours à des prix moyens élevés à Paris tout au long de l'été 2022.

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 continuent d'être répercutés sur les prix moyens pratiqués dans la stratégie commerciale du Groupe.

6.4 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 17 « 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 2022 »).

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^{er} 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^{er} octobre 2020 et jusqu'au 31 juillet 2021 (la capitalisation des intérêts capitalisés devant reprendre à compter du 1^{er} 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. Un désaccord persiste entre la Société et Colcity au sujet du montant de la créance Fortress, y inclus des intérêts de retard et des frais de sortie. Ce désaccord sera tranché devant le Juge commissaire.

6.5 OUVERTURE D'UNE PROCEDURE DE 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 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 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.

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

La période d'observation a débuté le 28 mars 2022 et a été renouvelée en septembre 2022 pour une durée de 6 mois prenant fin le 28 mars 2023.

La Société a déposé un projet de plan accompagné de l'avis de l'administrateur judiciaire le 23 mars 2023. S'en sont suivis les avis du contrôleur et du mandataire judiciaire.

L'audience d'homologation du plan de sauvegarde est prévue le 15 mai 2023 avec un délibéré envisagé au 31 mai 2023. Dans l'entretemps, la période d'observation qui devait prendre fin le 28 mars 2023 se poursuit tacitement.

6.6 POURSUITE DU PLAN DE SAUVEGARDE DE L'EMPLOI

Le plan de sauvegarde de l'emploi initié en 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.

43 salariés sont concernés par le plan. Au 31 décembre 2022 :

- 36 salariés sont sortis des effectifs, avec une indemnité de licenciement de 370k€ ;
- 5 salariés ont été reclassés ;
- 2 salariés ont font l'objet d'un recours du Ministère du travail qui n'a pas abouti. Ces 2 salariés restent donc dans les effectifs du Groupe à date.

6.7 FIN DE L'EXPLOITATION DE L'HOTEL VILLA OPERA DROUOT

L'hôtel Villa Opéra Drouot a été exploitée depuis sa cession le 13 décembre 2021 via une convention d'occupation précaire. Cette convention a pris fin le 4 octobre 2022.

6.8 REDUCTION DE CAPITAL

L'Assemblée Générale Mixte du 19 juillet 2022 a voté l'augmentation du capital social de 45 000 000€ à 50 035 090€ par imputation de la prime d'émission puis la réduction du capital social motivée par des pertes à 14 000 000€ par diminution de la valeur nominale de chaque action.

6.9 DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE FOOD AND BEVERAGE

La Société développe fortement son activité Food and Beverage en exploitant les rez-de-chaussée de ses actifs.

Au sein du Normandy, un nouveau restaurant (« Buckwheat » - crêperie) est venu compléter l'offre déjà existante en avril 2022 afin de continuer la dynamisation du rez-de-chaussée.

Le rez-de-chaussée de la Villa Eugénie a été repensé afin de créer une cave à manger et un bar à vins naturels (bodega espagnole repensée). Les travaux ont débuté en mai 2022 et ce nouvel espace appelé « Montijo » a ouvert en février 2023.

Le rez-de-chaussée et les salles événementielles de l'établissement hôtelier Kube Paris ont été *rebrandés* sous le nom de « Séve » afin d'y développer une activité F&B tournée autour de la nature et de la fête (« Nature Festive »). Le restaurant, le bar, les salles événementielles, la cour intérieure et le « Ice Bar » ont été redécorés et revégétalisés afin d'inaugurer un concept à la fois végétal, brut et tendance pour accueillir une clientèle parisienne éclectique. Un planning d'événements, de concerts et d'activations varié est mis à jour chaque semaine pour y développer l'activité événementielle. Ce nouveau concept a été inauguré en mars 2023.

Au Kube St Tropez, un rapprochement avec un partenaire spécialiste du F&B a permis d'y développer un partenariat de restauration/ événementiel sous la dénomination « Moloko », sur la saison d' avril à novembre 2023 et de capitaliser sur l'attraction d'une clientèle extérieure et non seulement celle interne à l'hôtel.

Au Pavillon Porte de Versailles, au Pavillon Louvre Rivoli et à la Villa Luxembourg, des réflexions sont en cours pour réorganiser intégralement le rez-de-chaussée de ces établissements afin d'y accueillir une activité F&B importante.

6.10 POURSUITE DE LA RENOVATION DU PARC HOTELIER

Dans le cadre de son nouveau plan triennal nommé Réputation, le Groupe continue son programme de repositionnement d'une majorité de ses hôtels.

Ce repositionnement passe par la mise en place d'un programme de travaux permettant de réinaugurer les hôtels concernés par la suite sous un autre nom et avec un autre concept. Dans la majorité des cas, les nouveaux positionnements des établissements reposent sur la naissance d'une activité F&B.

A mi-février 2022, les chantiers suivants sont en cours :

- Normandy Hotel :

L'hôtel reste un des emblèmes du Groupe et des travaux de rénovation ont été initiés dès mars 2019, avant d'être suspendus lors de l'entrée en confinement au début de la crise sanitaire. Le Groupe a repris les travaux sur cet hôtel en janvier 2022, grâce à la trésorerie dégagée à l'issue de la cession de quatre actifs en décembre 2021. Ces travaux concernent principalement des chambres qui seront livrées par lots et la création d'espaces de restauration au rez-de-chaussée, et visent à continuer la montée en gamme de l'établissement d'ici sa ré-inauguration en 5 étoiles.

Il est à noter qu'au début des travaux en 2019, il était prévu de rénover l'hôtel pour en faire un 4 étoiles avec un restaurant, un bar et une salle de sport pour un budget de 8m€. Courant 2022, l'ampleur des travaux a changé, notamment avec l'arrivée de Jacques Garcia en tant que décorateur du rez-de-chaussée et du premier sous-sol. En 2019, s'il était prévu d'avoir 116 chambres, il a été décidé de fusionner certaines chambres pour en faire des suites ou des salles events, et le nombre de chambres devrait désormais s'établir à 110.

Le budget des travaux devrait s'élever à env. 10m€ sur FY23 et FY24. En FY22, 4,5m€ de CAPEX ont été activés. A fin FY22, 47 chambres sur les 110 ont été livrées. Les travaux sur le rez-de-chaussée débiteront fin FY23, dès que l'ensemble des chambres sera terminé ;

- Kube St Tropez :

Des nouveaux aménagements ont été réalisés sur le premier semestre FY22 afin de développer les espaces F&B, avec notamment la construction d'un Assador (barbecue uruguayen) pour le restaurant ALMA. Un nouveau parcours client a notamment pu être imaginé avec la mise en place d'une nouvelle implantation et le déploiement de nouvelles pièces de mobilier dans les espaces extérieurs de la partie « White ». Le rooftop a par ailleurs été légèrement repensé et aligné sur la typologie de décoration des espaces extérieurs afin de pouvoir l'exploiter davantage, notamment pour la réception de groupes et la tenue d'évènements. A mi-février 2023, 13 chambres sont incluses dans un programme de rénovation. Par ailleurs, des discussions avancées avec des partenaires F&B visent la création d'un pop-up pour la saison estivale 2023. La prise en charge des légers travaux d'aménagements de la partie F&B n'incomberait pas à la société HDP ;

- Villa Eugénie :

Un programme d'aménagements nouveaux et une nouvelle décoration ont débuté en mai 2022 afin de créer un nouveau concept F&B appelé « Montijo » sur tout le rez-de-chaussée de l'hôtel. Il s'agit d'un bar à vins nature (bodega espagnole repensée) et d'une cave à manger. Ce projet est d'inspiration catalane / basque / méditerranéenne et vise globalement à capitaliser sur la clientèle parisienne, très sensible aux nouveaux projets originaux et à renforcer l'attractivité globale de l'hôtel dans un quartier en profonde mutation (Batignolles / Pont Cardinet). L'ouverture de ce nouveau concept en rez-de-chaussée de l'hôtel a eu lieu en février 2023 et environ 1,1m€ HT ont été investis ;

- Pavillon Porte de Versailles :

Des travaux importants de rénovation (avec un budget d'env. 1,4m€ ont débuté en juillet 2022 afin de transformer l'établissement en un lieu de vie hybride où se rencontrent les clients *corporate* de salons et les habitants du quartier. Un projet de coffee shop est également prévu au rez-de-chaussée de l'hôtel. Le nouvel établissement, qui sera renommé « Kraft », devrait ouvrir ses portes courant deuxième semestre 2023 ;

- Villa Luxembourg :

L'hôtel fermera d'ici mai 2023 afin d'entrer en programme complet de rénovation. Les CAPEX visent le repositionnement complet de l'établissement, la rénovation des chambres et de toutes les parties communes. Un projet de restaurant est prévu sur le rez-de-chaussée de l'établissement. Une salle de sport destinée aux clients de l'hôtel et une salle de séminaire destinée aux groupes seront conçues au R-2 de l'hôtel. Le budget CAPEX prévu pour cet établissement est 3,0m€ ;

- Pavillon Louvre Rivoli :

L'hôtel fermera d'ici mars 2023 afin d'entrer en programme complet de rénovations. L'hôtel sera pensé comme une annexe de l'hôtel Normandy, situé à 200 mètres du Pavillon Louvre Rivoli. Le positionnement de cette future annexe sera donc équivalent 5*. Un coffeeshop de spécialité sera inauguré en même temps que la partie hébergement. Le budget CAPEX prévu pour cet établissement est de 1,1m€.

6.11 LITIGES

6.11.1 DOSSIER LES HOTELS DE PARIS / SWISSLIFE DYNAPIERRE

La société Swisslife Dynapierre, propriétaire des murs de la Villa Eugénie, a assigné Les Hôtels de Paris au fond devant le Tribunal judiciaire de Paris par acte d'huissier signifié le 16 avril 2021 aux fins de constat de l'acquisition de la clause résolutoire du bail.

En outre, la société Swisslife Dynapierre entend conserver le dépôt de garantie à titre d'indemnité, obtenir le paiement de l'indemnité d'occupation prévue contractuellement (fixée au montant du loyer courant majoré de 50%), voir condamner la société Les Hôtels de Paris à lui payer la somme de 494,48 euros au titre des frais d'huissiers (pour la saisie conservatoire et la dénonciation de la saisie), ainsi qu'à la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens.

Cette créance sera traitée dans le cadre du Plan de Sauvegarde.

La résiliation du bail ne peut être poursuivie pour des dettes antérieures au jugement.

6.11.2 DOSSIER LES HOTELS DE PARIS / SDC BOULEVARD DU TEMPLE

Par assignation du 20 mai 2022, certains voisins du 1k se plaignant de nuisances sonores ont assigné HDP aux fins d'interdire sous astreintes l'exploitation des suites terrasses, de la verrière et ont sollicité l'installation d'un limiteur sonore.

L'audience de la prochaine mise en état est fixée au 28 septembre 2023.

Dans l'intervalle, nous réalisons des études acoustiques pour démontrer le respect de la limite sonore.

6.11.3 LITIGES SOCIAUX

Deux litiges sociaux étaient en cours au début de l'exercice 2022.

Au cours de l'exercice 2022, trois nouveaux litiges sociaux ont débuté et ceux-ci ont été provisionnés pour un total de 275 K€.

A fin décembre 2022, les provisions relatives aux litiges sociaux s'élèvent ainsi à 671 K€.

6.12 FAITS MARQUANTS DANS LES FILIALES DU GROUPE

6.12.1 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.

6.12.2 MURANO RESORT MARRAKECH

La société Murano Resort Marrakech a été fermée pour travaux le 13 décembre 2022. Des avenants ont été conclus avec les salariés, ces derniers étant payés 50% de leur salaire, sans que la société MRM n'ait recours à leurs services, avec possibilité de trouver un autre emploi pendant la durée des travaux. Seuls trois salariés travaillant effectivement au sein de MRM sont payés à 100% pendant la durée des travaux.

7. ÉVÉNEMENTS POST-CLOTURE

7.1 POINT SUR LES TRAVAUX EN COURS

Pavillon Porte de Versailles

L'hôtel a été maintenu fermé au cours de l'exercice 2022 et fait l'objet d'une rénovation complète, incluant la réfection de tous les circuits techniques, l'installation de la climatisation, la rénovation des chambres et l'installation d'un espace restauration au Rez-de-Chaussée. Le budget alloué en 2023 s'élève à 1.3m€. La livraison des 45 chambres est prévue en septembre 2023.

Pavillon Louvre Rivoli

L'hôtel est fermé pour travaux depuis janvier 2023 pour rénovation complète de la décoration, incluant la réfection des circuits techniques, l'installation de la climatisation, la rénovation des chambres et l'installation d'un espace restauration au Rez-de-Chaussée. Le budget alloué en 2023 s'élève à 1.1m€. La livraison des 29 chambres est prévue en juillet 2023.

Villa Luxembourg

L'hôtel ferme pour travaux à compter du 02 mai 2023. Il est prévu sur l'année 2023 une rénovation complète des 50 chambres, incluant la reprise complète des circuits techniques et l'installation de la climatisation. Cette phase prévoit une réouverture de l'exploitation en novembre 2023. Par ailleurs, les parties communes du Rez-de-chaussée seront intégralement revues avec l'ouverture d'une Brasserie de 180 couverts, et une terrasse. Cette phase de travaux débutera sur le 2° semestre 2023 et se poursuivra sur l'exercice 2024. Des aménagements spécifiques permettront d'exploiter les chambres, pendant la durée des travaux du RDC. Le budget pour l'exercice s'élève à 3m€.

1K

Sur le quatrième trimestre 2023 un programme de rafraîchissement des chambres est prévu. Il pourra se faire sans fermeture de l'établissement. Ces travaux se dérouleront sur les exercices 2023 et 2024.

Kube Saint Tropez

L'établissement est traditionnellement fermé de novembre à février. Un programme de rénovation de 13 chambre au 2° étage, initié au 4° trimestre 2022 sera livré fin avril 2023 et permettra d'augmenter la capacité d'accueil sur l'exercice 2023.

Normandy Hotel :

Suite au redimensionnement du projet de rénovation de l'hôtel (cf. paragraphe 6.10 « Poursuite de la rénovation du parc hôtelier » du rapport de gestion), la méthode d'activation des immobilisations en cours devra changer sur l'exercice 2023. La méthode d'activation des chambres restera la même i.e. les chambres seront activées au fur et à mesure de leur livraison. En revanche, de nouveaux lots correspondant au rez-de-chaussée et au premier sous-sol seront comptabilisés et activés dès leur livraison. Ces nouveaux lots, dont les travaux devraient débuter au dernier trimestre 2023 pour se terminer courant 2024, correspondent notamment au restaurant gastronomique, au bar, au coffee shop, à la salle de sport, au spa, à la piscine.

Le nombre de chambres disponibles à l'exploitation devrait augmenter régulièrement au cours de l'exercice de 47 à 80.

Pavillon Courcelles

Le contrat de location auprès de l'Association Aurore est prolongé jusqu'à fin juin 2023. A compter du mois de juillet, l'établissement sera fermé pour une remise en état avant réouverture.

Pavillon Nation

Le contrat de location auprès de l'Association Aurore est prolongé jusqu'à la fin de l'exercice 2023.

Murano Resort Marrakech

L'établissement est fermé depuis le 13/12/2022 pour travaux. Les 4 riads de l'établissement seront intégralement rénovés et un riad supplémentaire sera construit. L'ensemble totalisera 33 chambres, 5 piscines dont 1 en intérieur, un Spa, une Salle de Sport. La réouverture est envisagée en décembre 2023. Le budget pour l'exercice s'élève à 2.9m€.

7.2 GUERRE EN UKRAINE

La Guerre en Ukraine a une influence limitée sur le taux d'occupation des établissements du Groupe. La clientèle russophone ne pesait que 4,5% du mix total des marchés émetteurs en 2019, En revanche, l'inflation et les hausse des coûts d'approvisionnement qui en sont la conséquence continuent de faire peser un risque de réduction des taux de marge des établissements. L'impact a été anticipé dans les prévisions budgétaires et largement répercuté dans la nouvelle stratégie tarifaire du Groupe.

7.3 PROCEDURE DE SAUVEGARDE

Pour rappel, la société LES HOTELS DE PARIS a sollicité et obtenu du Tribunal de commerce de Paris l'ouverture d'une procédure de sauvegarde le 28 mars 2022.

Les organes de la procédure nommés suivant ce jugement du 28 mars sont les suivants :

- Me Gorrias, cabinet BTSG est le mandataire judiciaire
- Me Abitbol, étude Abitbol et Rousselet est l'administrateur judiciaire
- M. Michel Teytu est le juge commissaire.

La période d'observation a été renouvelée pour une nouvelle période de 6 mois aux termes d'un jugement du 4 octobre 2022.

La Société a déposé un projet de plan accompagné de l'avis de l'administrateur judiciaire le 23 mars 2023. S'en sont suivis les avis du contrôleur et du mandataire judiciaire.

L'audience d'homologation du plan de sauvegarde est prévue le 15 mai 2023 avec un délibéré envisagé au 31 mai 2023. Dans l'entretemps, la période d'observation qui devait prendre fin le 28 mars 2023 se poursuit tacitement.

7.4 PARIS PALACE MARRAKECH

Par arrêt du 3 février 2023, la cour administrative d'appel de Paris a partiellement accueilli le recours du ministre, en annulant l'article 2 du jugement et en remettant à la charge de HDP la majoration de 40 %.

La société Paris Palace Marrakech a déposé un pourvoi en cassation auprès du Conseil d'Etat aux fins de contester la décision de la Cour d'appel.

7.5 LEVEE D'OPTION DU CREDIT-BAIL DE LA VILLA LUTECE PORT ROYAL

FORTIS LEASE a consenti à la SCI Lutèce Port Royal, aux droits de laquelle est venue la Société par suite d'une succession d'opérations de fusion-absorption, un crédit-bail immobilier selon acte notarié du 29 septembre 2006, modifié par avenant notarié du 26 décembre 2008.

Le crédit-bail prévoyait la mise à disposition par FORTIS LEASE d'un financement de 5,3 millions d'euros, en contrepartie du versement à FORTIS LEASE de 60 redevances payables trimestriellement à terme échu.

Des négociations ont été engagées entre FORTIS LEASE et la Société en vue de formaliser la levée d'option du crédit-bail pour un prix de 1 557 000 € HT, soit 1 868 400 € TTC.

La Société et FORTIS LEASE sont parvenus à un protocole d'accord. Ce protocole a été autorisé par le Juge commissaire lors d'une audience du 31 janvier 2023.

L'acte notarié formalisant la levée d'option a été conclu le 13 mars 2023.

7.6 PRISE DE PARTICIPATION DANS LA SOCIETE IMMERSIVE

En janvier 2023, la société Les Hôtels de Paris est entrée au capital de la SAS Immersive à hauteur de 44%, et a ainsi apporté 440€.

Cette société est en charge de l'organisation d'évènements tels que The End. The End est une soirée organisée chaque année depuis 2018 au Kube Paris (sauf en 2020). Des événements seront organisés en dehors du périmètre hôtelier du Groupe à compter de 2023.

Une convention de compte-courant associé a été signée le 21 février 2023 prévoyant un apport en compte-courant de 50 000€. Ce compte-courant est rémunéré au taux de 2% l'an. Ces apports ont permis de réaliser des avances aux fournisseurs de la société en vue de l'organisation de The End 2023. A fin février 2023, 76k€ ont été versés.

7.7 MOUVEMENTS SOCIAUX PARIS

Les mouvements sociaux, manifestations et grève des éboueurs qui se sont produits à Paris sur le premier trimestre 2023 ont conduit à une hausse significative des annulations de réservations sur la période. La perte de chiffre d'affaires est évaluée à 0.5m€ sur le premier quadrimestre. L'impact d'image sur les marchés internationaux est plus difficile à appréhender, notamment sur les visiteurs attendus en juin pour le Salon International de l'Aéronautique et de l'Espace ou en septembre et octobre 2023 pour la Coupe du Monde de Rugby.

8. CONTINUITÉ D'EXPLOITATION

Les comptes annuels et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2022 ont été préparés sur la base de la continuité d'exploitation.

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 récréer 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 en 2022 sont encourageants et confirment les prévisions d'exploitation, rassurant ainsi sur la certitude de la continuité d'exploitation.

Le plan de sauvegarde a été déposé par la société HDP SA le 23 mars 2023 avec un avis de l'administrateur judiciaire. Les créanciers ont été informés du plan de sauvegarde et ont un délai d'un mois pour rendre un avis consultatif. Le plan sera examiné à l'audience du 15 mai 2023 avec un délibéré envisagé au 31 mai 2023.

Dans ce contexte, dans l'attente du statut qui sera réservé au plan, la dette Colcity est maintenue dans les dettes courantes à moins d'un an puisque sa maturité contractuelle avait été ramenée au 31 décembre 2022 par l'avenant du 1^{er} février 2021. Les échéances sont amenées à être revues à l'issue du délibéré.

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

9.1 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DES VENTES DU GROUPE

(En milliers d'Euros)	31/12/2022	31/12/2021	Variation (%)
Premier trimestre	4 889	1 505	224,8%
Deuxième trimestre	12 555	2 633	375,6%
Troisième trimestre	14 733	7 752	89,2%
Quatrième trimestre	10 336	5 868	74,9%
Chiffre d'affaires consolidés	42 514	17 759	138,4%

Le chiffre d'affaires du Groupe de l'exercice 2022 ressort à 42,5m€, en hausse de 24,8m€ par rapport à 2021.

La crise sanitaire, qui a débuté en 2020, a continué à impacter l'industrie du tourisme et de l'hôtellerie jusqu'au premier trimestre 2022. A partir de mi-mars 2022, il a été constaté une reprise de l'activité touristique, notamment à Paris. La forte présence des marchés limitrophes à la France et du marché américain ont permis de compenser la quasi absence totale du marché asiatique, toujours sujet à des restrictions liées à la crise sanitaire.

En parallèle, l'inflation entraîne des prix de vente en hausse, aussi bien sur l'hébergement que sur le F&B.

L'ensemble des hôtels du Groupe est resté ouvert sur le premier semestre 2022 à l'exception de :

- La Villa Eugénie qui a rouvert le 7 février 2022 ;
- Le Murano Resort Marrakech qui a rouvert le 17 février 2022 et qui a fermé le 14 décembre 2022 pour travaux ;
- Le Pavillon Porte de Versailles qui n'a pas réouvert puisque des travaux sont en cours.

9.2 PRÉSENTATION DES COMPTES CONSOLIDÉS CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2022

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 2022, tels qu'arrêtés par le Conseil d'Administration du 27/04/2023.

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 2022 il n'y a pas eu d'évolution dans le périmètre de consolidation.

Sociétés	N° Siren	Siège social	% d'intérêts 2022	% d'intérêts 2021	Méthode de consolidation 2022	Méthode de consolidation 2021
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 (en milliers d'euros)	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois	Variation 12 mois
Chiffre d'affaires	42 514	17 759	24 755
Charges courantes opérationnelles	(36 079)	(19 596)	(16 483)
Résultat courant opérationnel	6 434	(1 837)	8 272
Autres produits et charges opérationnels	(175)	16 800	(16 975)
Résultat opérationnel	6 259	14 963	(8 704)
Coût de l'endettement financier net	(12 326)	(10 944)	(1 381)
Résultat avant impôt	(6 066)	4 019	(10 085)
Charge d'impôt	1 213	219	994
Résultat net de l'ensemble consolidé	(4 854)	4 238	(9 091)

Données par action	31/12/2022	31/12/2021	Var.
Résultat net – part du groupe	(4 699)	3 951	(8 650)
Nombre d'actions	7 386 981	7 386 981	-
Résultat net par action	(0,64)	0,53	(1,17)
Dividende par action	-	-	-

LE BILAN CONSOLIDE

Actif <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021	Variation
Actifs non courant bruts	199 300	191 300	8 000
Amortissement sur actifs non courants	(65 277)	(59 177)	(6 100)
Actifs non courant nets	134 023	132 122	1 900
Actifs courants	9 259	10 421	(1 162)
Trésorerie et équivalent	16 926	16 574	353
Total actif	160 209	159 117	1 091

Passif <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021	Variation
Capital et réserves	(7 040)	(11 863)	4 822
Résultat de l'exercice Groupe	(4 699)	3 951	(8 650)
Capitaux propres Groupe	(11 739)	(7 912)	(3 827)
Intérêts minoritaires	(485)	(331)	(154)
Capitaux propres	(12 224)	(8 243)	(3 981)
Dettes financières	140 329	134 227	6 102
Passifs non courant	2 302	3 875	(1 573)
Passifs courants	29 802	29 258	544
Total passif	160 209	159 118	1 091

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

Tableau des flux de trésorerie <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021	Variation
Trésorerie à l'ouverture	16 491	1 214	15 277
Capacité d'autofinancement	13 103	4 824	8 280
Variation BFR	2 918	(2 745)	5 663
Flux de trésorerie liés à l'activité	16 021	2 079	13 942
Acquisition d'immobilisations	(6 418)	(681)	(5 737)
Variation des dettes sur immobilisations	(1 365)	(696)	(668)
Cession d'immobilisations incorp. et corp.	-	39 029	(39 029)
Flux de trésorerie liés aux investissements	(7 783)	37 652	(45 434)
Remboursement des dettes locatives et de crédit-bail	(4 148)	-	-
Charges financières sur contrats de location	(2 192)	(2 751)	559
Aug. (remb.) nette des emprunts	(1 149)	(13 507)	12 358
Variation nette des autres créances et dettes	-	-	-
Intérêts financiers nets versés	(340)	(8 193)	7 854
Flux de tréso. liés aux opérations de fin.	(7 828)	(24 452)	16 623
Variation de la trésorerie	410	15 279	(14 868)
Incidence variation des taux de change	(7)	(1)	(5)
Trésorerie à la clôture	16 894	16 491	403

LE RESULTAT COURANT OPERATIONNEL CONSOLIDE

Compte de résultat (en milliers d'euros)	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois	Variation 12 mois
Chiffre d'affaires	42 514	17 759	24 755
<i>Commissions</i>	(2 901)	(954)	(1 947)
<i>Achats nourritures et boissons</i>	(2 291)	(1 168)	(1 124)
<i>Entretien, maintenance et nettoyage des locaux</i>	(2 045)	(972)	(1 073)
<i>Honoraires</i>	(1 981)	(1 243)	(738)
<i>Energie</i>	(1 147)	(945)	(202)
<i>Locations mobilières</i>	(1 057)	(359)	(698)
<i>Frais bancaires</i>	(1 055)	(377)	(678)
<i>Location de linge</i>	(828)	(437)	(391)
<i>Achats matériels et fournitures</i>	(791)	(448)	(343)
<i>Coût de personnel extérieur</i>	(694)	(383)	(311)
<i>Charges locatives</i>	(309)	(328)	19
<i>Communication</i>	(221)	(138)	(83)
<i>Autres charges opérationnelles</i>	(574)	(476)	(98)
Achats d'exploitation	(15 893)	(8 226)	(7 667)
Charges de personnel	(12 271)	(8 029)	(4 241)
Impôts et taxes	(1 256)	(1 127)	(129)
Dot. amort. et aux prov. nettes des reprises	(6 647)	(6 667)	20
Autres produits et charges	(13)	4 358	(4 371)
Résultat courant opérationnel	6 434	(1 932)	8 367

ENDETTEMENT FINANCIER

Le coût de l'endettement financier net s'élève à (12 326)k€ au 31 décembre 2022 contre (10 944)k€ à fin décembre 2021.

9.3 PRESENTATION DES COMPTES SOCIAUX CLOS AU 31 DECEMBRE 2022

Compte de résultat (En milliers d'Euros)	31/12/22	31/12/21	Variation (%)
Chiffre d'affaires	42 342	17 618	140,3%
Subventions	3	4 546	(99,9%)
Reprises sur amort. / provisions et transferts de charges	235	2 532	(90,7%)
Autres produits	15	23	(32,4%)
Produits d'exploitation	42 595	24 719	72,3%
Autres achats et charges externes	22 248	15 684	41,9%
Impôts et taxes	1 178	944	24,8%
Charges de personnel	11 970	10 102	18,5%
Dotation aux amortissements et provisions	2 489	2 585	(3,7%)
Autres charges	142	254	(44,3%)
Charges d'exploitation	38 026	29 569	28,6%
Résultat d'exploitation	4 569	(4 850)	(194,2%)
Résultat financier	(4 692)	(5 491)	(14,6%)
Résultat exceptionnel	2 089	19 456	(89,3%)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	(65)	-	n.a
Ajustement impôt différé actif	(2 109)	(173)	1 120,6%
Impôt sur les sociétés	(178)	(1 539)	(88,4%)
RESULTAT NET	(386)	7 403	(105,2%)

Bilan - Actif (En milliers d'Euros)	31/12/22	31/12/21
Immobilisations incorporelles nettes	58 760	58 759
Immobilisations corporelles nettes	38 214	33 878
Immobilisations financières nettes	4 032	3 987
Actif non courant	101 007	96 624
Stocks	112	90
Biens immobiliers stockés	1 277	-
Créances clients nettes	1 719	1 240
Autres créances nettes	7 916	10 605
Trésorerie	16 788	16 246
Actif circulant	27 811	28 180
Comptes de régularisation	115	577
TOTAL ACTIF	128 933	125 382

Bilan - Passif (En milliers d'Euros)	31/12/22	31/12/21
Capital social	14 000	45 000
Primes d'émission	-	5 035
Réserves et report à nouveau	(7 888)	(51 325)
Résultat de l'exercice	(386)	7 403
Amortissements dérogatoires	4 130	4 152
Capitaux propres	9 857	10 264
Provisions pour risques et charges	2 419	2 261
Dettes financières	87 915	83 724
Dettes fournisseurs et d'immobilisations	14 963	15 723
Dettes fiscales et sociales	12 995	12 514
Autres dettes	784	896
Dettes	116 657	112 857
TOTAL PASSIF	128 933	125 382

✓ **Chiffre d'affaires**

Au cours de l'exercice 2022, la société Les Hôtels de Paris a réalisé un chiffre d'affaires de 42 342k€ contre 17 618k€ en 2021. L'année 2021 et le premier trimestre 2022 ont été impactés par la crise de la Covid-19.

L'évolution du chiffre d'affaires sur l'année 2022 se décompose comme suit :

Chiffre d'affaires (En milliers d'Euros)	31/12/22	31/12/21	Variation (%)
Premier trimestre	4 887	1 335	266,2%
Deuxième trimestre	12 525	2 576	386,3%
Troisième trimestre	14 665	7 903	85,6%
Quatrième trimestre	10 265	5 805	76,8%
CHIFFRE D'AFFAIRES	42 342	17 618	140,3%

✓ **Résultat opérationnel**

Résultat d'exploitation avant dot. aux amort. et prov. (En milliers d'Euros)	31/12/22	31/12/21	Variation (%)
Chiffre d'affaires	42 342	17 618	140,3%
Subventions	3	4 546	(99,9%)
Autres produits	15	23	(32,4%)
Autres achats et charges externes	(14 975)	(10 184)	47,0%
Loyers	(5 568)	(5 269)	5,7%
Crédits-bail immobiliers	(1 859)	(2 626)	(29,2%)
Impôts et taxes	(1 178)	(944)	24,8%
Charges de personnel	(11 970)	(10 102)	18,5%
Transfert de charges	153	2 396	(93,6%)
Autres charges	(142)	(254)	(44,3%)
Résultat d'exploitation avant dot. aux amort. et prov.	6 823	(4 797)	(242,2%)

Le résultat opérationnel avant dotations aux amortissements et aux provisions ressort positif à hauteur de 6 828k€ à fin décembre 2022.

✓ **Résultat financier**

Le résultat financier s'élève à (4 692)k€ à fin décembre 2022 contre (5 491)k€ sur l'exercice 2021. Celui-ci est composé des intérêts sur emprunts à hauteur de (4 596)k€.

✓ **Résultat exceptionnel**

Le résultat exceptionnel de l'exercice s'élève à 2 089k€ au 31 décembre 2022 et se compose principalement de 2 109k€ de reprises exceptionnelles liées à l'ajustement, suite au changement de taux d'IS, de la créance d'impôt différé actif entièrement dépréciée.

✓ **Participation**

La participation des salariés aux résultats de l'entreprise dégagée pour l'exercice 2022 s'élève à 64 603€. Conformément à la loi, elle est distribuée aux salariés présents dans le groupe ayant plus de trois mois d'ancienneté. Cette participation est principalement liée au résultat opérationnel de l'entreprise.

✓ **Impôt sur les sociétés**

Le résultat fiscal de la Société après imputation des déficits reportables ressort à 712k€. Il en ressort un impôt sur les sociétés de 178k€ et une contribution sociale aux bénéfices de 65k€.

✓ **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 8,92 au 31/12/2022 ;
- Un taux d'endettement sur chiffre d'affaires de 2,08 au 31/12/2022.

L'endettement financier (87 915k€) est essentiellement composé du crédit Colcity pour 87 389k€ au 31 décembre 2022.

La trésorerie active composée des disponibilités et des valeurs mobilières de placement s'élèvent à 16 788k€ au 31 décembre 2022 contre 16 246k€ à fin décembre 2021.

✓ **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.

10. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ((386)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.

11. TENDANCES & PERSPECTIVES

Après 30 années faites d'exercices porteurs et de cycles de crise, Machefert Group confirme le caractère résilient de son activité et sa capacité de rebond à la suite d'aléas voire d'événements exogènes graves telle que la crise du Covid-19. Le Groupe, dont les établissements sont situés à Paris et à St Tropez, aborde les mois et années à venir avec des perspectives prometteuses, soutenues par plusieurs facteurs clés de succès et des événements majeurs positifs.

Perspectives positives en région PACA

Tout d'abord, la saison estivale 2023 à St Tropez devrait s'inscrire dans la continuité de l'année historique enregistrée en 2022 grâce au développement du segment luxe dans l'hôtellerie de saison. Le Kube St-Tropez n'a pas été impacté par le conflit russo-ukrainien, et nous avons constaté un effet compensatoire des marchés émetteurs anglais, belges, américains et français qui ont largement remplacé les marchés russophones. La nouvelle offre F&B nommée « Moloko » dont l'inauguration s'est tenue le 30 mars 2023 devrait attirer des clients extérieurs à l'établissement en plus de ceux captifs à l'hôtel, contribuant à améliorer les performances de la saison 2023 par rapport à celle de 2022.

Des événements majeurs à fort impact sur l'activité touristique française et parisienne

L'organisation des Mondiaux de Rugby en septembre et octobre 2023 en France, et particulièrement à Paris, représente une opportunité considérable pour le Groupe. Les événements sportifs internationaux génèrent généralement une hausse significative de la demande hôtelière, tant en termes d'occupation que de tarifs. Le Groupe garde en mémoire l'impact positif que les Mondiaux de Rugby ont eu sur l'activité parisienne de ses hôtels en 2007.

Le *Top Management* de la société ainsi que la Direction du département Sales & Digital Marketing note par ailleurs que l'Airshow 2023 (se tenant au Bourget en juin 2023) et les Mondiaux de Squash (se tenant à Paris en août 2023) seront des événements impactant positivement l'activité des hôtels et restaurants parisiens pendant les périodes concernées.

La fin officielle de la Zero-Covid Policy en Chine et le retour annoncé des clientèles asiatiques

Le retour des clientèles asiatiques, et en particulier chinoises, à la suite de l'assouplissement des contraintes sanitaires, devrait stimuler la fréquentation des établissements du Groupe. La fin de la pandémie a permis une reprise des flux touristiques internationaux, renforçant la diversité de sa clientèle. Nous comptons à présent sur le retour des marchés émetteurs asiatiques d'ici Q3/Q4 2023 et percevons déjà les débuts d'une reprise de la demande dans les portefeuilles long-terme du Groupe sur 2023 en date de rédaction de ce présent rapport.

Le développement de l'activité Food & Beverage dans un marché parisien en plein essor

Le développement de l'activité Food & Beverage est au cœur de la stratégie du Groupe pendant toute la durée du plan triennal Réputation. La demande croissante pour des restaurants et bars "lifestyle" à Paris et en France a été constatée par plusieurs experts indépendants (KPMG, Deloitte, MKG, In Extenso...) depuis plusieurs années et offre un potentiel de croissance considérable pour les professionnels du secteur HCR (Hôtellerie, Cafés, Restaurants). Fort de quatre restaurants à succès à Paris, le Groupe a ouvert deux nouveaux établissements en 2023, le Montijo et le Sève, situés dans le Nord de Paris et en pleine croissance depuis leur ouverture et compte capitaliser sur un périmètre plus large pour centraliser des compétences F&B au sein de siège via la création d'un département dédié. Le développement de cette activité sur le périmètre F&B existant et la nouvelle organisation apportée pour répondre à la croissance du nombre d'établissements contribueront à la croissance du chiffre d'affaires de la société dans les prochaines années.

L'avantage compétitif de la société en matière de déploiement d'outils « Hospitality-Tech »

Le Groupe s'inscrit désormais de façon reconnue comme leader en matière de conduite du changement et d'innovations liées aux outils technologiques. Grâce à l'implémentation d'outils de pointe en matière de Property Management et de Revenue Management, la société a démontré en amont de la concurrence que le déploiement de telles solutions dans le cadre de la mise en place d'un nouvel écosystème IT était bénéfique tant pour la productivité de ses salariés que pour la rentabilité des opérations. L'attractivité du Groupe au sein de l'industrie du tourisme s'en voit aussi impactée de manière positive grâce à des effets de réputation (invitation en tant que panélistes à des conférences sur l'innovation hôtelière) ou des effets de confort au quotidien offerts aux collaborateurs grâce à l'utilisation de ces outils (atout de recrutement). Fort de ces succès en matière de déploiement de nouvelles solutions « hospi-tech », le Groupe étudie l'implémentation en 2023 de nouveaux outils améliorant cette fois-ci le parcours et l'expérience client, permettant ainsi une amélioration de l'expérience client et ainsi une augmentation du TREVPAR.

Un programme de travaux et de repositionnement majeurs

Le programme de rénovation important initié dans le cadre du plan triennal progresse conformément aux prévisions confirmées par plusieurs experts indépendants et constitue le changement le plus tangible apporté par le *Top Management* du Groupe dans le cadre du plan triennal Réputation. Plusieurs hôtels rénovés seront inaugurés en 2023, permettant de pratiquer un mix prix moyen (PM) / taux d'occupation (TO) plus important qu'auparavant, grâce à la haute qualité des établissements et aux campagnes de communication prévues, associées à une forte activité Food & Beverage.

Les tendances et perspectives du Groupe pour les mois et années à venir sont résolument positives, grâce aux facteurs évoqués et à une stratégie d'entreprise solide et continue. Ces éléments devraient permettre au Groupe de renforcer sa position sur le marché, d'améliorer sa rentabilité et de continuer sa création de valeur, en conformité avec son plan triennal et ses objectifs communiqués.

12. 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 31/12/2022 (en devise, en milliers)	(11 826)	(133 904)	(1 307)	(178)	(2 182)
Prêts et avances consentis au 31/12/2022	9 345	806	1 295	205	3 098
Dépréciation des prêts et avances consentis	(9 345)	(806)	(1 295)	(205)	-
Chiffre d'affaires 2022 (en devise, en milliers)	-	2 046	-	-	929
Résultat net 2022 (en devise, en milliers)	(192)	(11 578)	(39)	0	(36)

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 2022			Positions sur le bilan au 31/12/2022				
		Loyers et autres	Dépré.	Intérêts	Clients	Fourn.	Dette financière	Comptes-courants	Dépré. comptes-courants
Capinvest	Dirigeant commun	-	-	-	-	-	-	-	-
SCI Gassin St Tropez	Filiale à détention < 100%	-	(2)	-	-	-	-	205	(205)
SIAM	Filiale à détention < 100%	(929)	-	-	36	(322)	-	3 098	-
Decorotel	Dirigeant commun	-	-	-	-	-	-	-	-
MD Immobilier	Actionnaire / Bailleur	(514)	-	-	1	(131)	-	-	-
SNC Hôtels Partners	Dirigeant commun	-	-	-	24	-	-	-	-
SCI Paris City	Dirigeant commun / Bailleur	(152)	-	-	1	(83)	-	-	-
SCI KM75	Dirigeant commun / Bailleur	(24)	-	-	12	(13)	-	-	-
SAS Kapital Hospitality	Dirigeant commun / Actionnaire	1	-	-	17	-	-	62	-
Mezcal Brothers	Dirigeant commun / Administrateur	(33)	-	-	-	(7)	-	-	-
Immersive	Filiale à détention < 100% / Actionnaire	(10)	-	-	-	(10)	-	-	-
MACHEFERT Patrick	Actionnaire / Bailleur	(153)	-	-	-	(83)	-	-	-
DERORY Christiane	Actionnaire / Bailleur	(27)	-	-	-	(15)	-	(6)	-
MACHEFERT Kevin	Actionnaire / Bailleur	(120)	-	-	-	(65)	-	-	-
Total		(1 961)	(2)	-	91	(729)	-	3 358	(205)

13. 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 2022 (en k€)	Total TTC	Non echues	Total des echues	Echues de 1 à 30 jrs	Echues de 31 à 60 jrs	Echues plus de 61 jrs
Fournisseurs d'exploitation	2 250 140	781 856	1 436 762	(324 080)	688 089	1 072 753
Fournisseurs de Loyers et Crédit bail	8 433 988	1 050 576	7 414 934	163 611	8 200	7 243 124
Effets à payer	-	-	-	-	-	-
Factures reçues	10 684 128	1 832 432	8 851 696	(160 468)	696 288	8 315 877
% Factures reçues / total des Achats TTC		6,9%	33,1%	(0,6%)	2,6%	31,1%
Fournisseurs RJ Murano	187 834					
Factures non parvenues	2 926 646					
Factures Exclues	3 114 480					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	13 798 608					

Achats 31 décembre 2022 (en k€)	Equivalent TTC	Total HT
Achats de matières premières		2 298 925
Loyers		6 734 395
Redevances de crédits-bail		1 858 571
Autres achats et charges externes		11 371 839
Autres achats et charges externes		19 964 805
Achats	26 716 476	22 263 730

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 plus de 61 jrs
Fournisseurs d'exploitation	3 389 879	104 957	3 284 922	483 490	125 866	2 675 566
Fournisseurs de Loyers et Crédit bail	8 698 605	1 569 565	7 129 040	41 055	145 596	6 942 388
Effets à payer	103 448	103 448	-	-	-	-
Factures reçues	12 191 932	1 777 970	10 413 962	524 545	271 462	9 617 954
% Factures reçues / total des Achats TTC		9,4%	55,3%	2,8%	1,4%	51,1%
Fournisseurs RJ Murano	219 521					
Factures non parvenues	1 783 622					
Factures Exclues	2 003 143					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 195 075					

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
Achats	18 833 967	15 694 972

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.

14. DIVIDENDES

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

15. CONVENTIONS REGLEMENTEES

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

Nouvelle convention conclue au cours de l'exercice écoulé

Convention de trésorerie conclue avec la société SA Murano Resort Marrakech :

Une convention de trésorerie a été conclue avec la société SA Murano Resort Marrakech dont la société détient directement 10 % du capital social et indirectement par sa filiale à 100 %, la société CYME, 89,9 % du capital social. Mr Patrick Machefert, Président du Conseil d'administration de la société, est également président directeur général de la SA Murano Resort Marrakech et Madame Christiane Derory et Monsieur Kevin Machefert, directeurs généraux de la société sont également administrateurs de la SA Murano Resort Marrakech.

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 950 000 €, donne lieu à intérêt au taux au plus égal au taux fiscalement déductible en France de l'année de référence.

Au 31 décembre 2022, la société a consenti des avances à la SA Murano Resort Marrakech à hauteur de 806 427 € qui ont donné lieu à une facturation de 13 009 € d'intérêts au cours de l'exercice.

Cette convention sera soumise à la prochaine assemblée générale.

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 2022.

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice 2022

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 2022, les avances font apparaître un solde de 3 097 910 € et ont donné lieu à facturation de 57 043 € 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 2022, les avances font apparaître un solde de 1 295 130 €, et qui ont donné lieu à facturation de 23 853 € 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 2022, les avances font apparaître un solde de 204 991 €, et qui ont donné lieu à facturation de 3 775 € 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 2022, la société a consenti des avances à la SAS Paris Palace Marrakech à hauteur de 9 344 768 € qui ont donné lieu à une facturation de 171 878 € d'intérêts au cours de l'exercice.

Bail commercial avec la SAS SIAM :

Un bail commercial a été conclue avec la SAS SIAM dont les dirigeants contrôlent – directement et indirectement – 50.00% du capital social. Monsieur Patrick Machefert, en son nom personnel et en qualité de représentant direct ou indirect des sociétés Les Hôtels de Paris et Capinvest Services Ltd, sont directement intéressés à la présente convention.

Ce bail commercial signés entre les deux sociétés depuis le 1er avril 2016 pour une durée de 9 ans porte sur les murs de l'extension du Kube Gassin moyennant à compter du 1er janvier 2021, un loyer annuel de 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.

Le loyer est révisé chaque année, le 1er janvier, en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

Au 31 décembre 2022, les montants comptabilisés s'élèvent à 869 040 € au titre des loyers et 60 000 € à titre de provision pour charges.

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.

16. REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL PAR TYPE D'ACTIONNAIRES

Les principaux actionnaires inscrits au nominatif et au porteur au 31 mars 2023 sont les suivants :

Actionnariat	En action	% d'action	En voix	% des voix
Patrick Machefert	1 695 970	23,0%	3 391 940	24,4%
<i>Contrôle direct de M. Patrick Machefert</i>	1 695 970	23,0%	3 391 940	24,4%
Capinvest Services	3 134 412	42,4%	6 268 824	45,1%
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>	3 707 748	50,2%	7 415 496	53,3%
Contrôle direct et indirect de M. P. Machefert	5 403 718	73,2%	10 807 436	77,7%
Christiane Derory	267 849	3,6%	452 561	3,3%
Autres actionnaires au nominatif	931 424	12,6%	1 858 820	13,4%
Actionnaires au porteur	783 990	10,6%	783 990	5,6%
Autres actionnaires	1 983 263	26,8%	3 095 371	22,3%
Total	7 386 981	100%	13 902 807	100%
<i>dont actionnaires au nominatif</i>	6 602 991	89,4%	13 118 817	94,4%
<i>dont actionnaires au porteur</i>	783 990	10,6%	783 990	5,6%

Au total, au 31 mars 2023, Monsieur Patrick Machefert contrôle directement ou indirectement 5 403 718 actions (73,2%) représentant 10 807 436 droits de vote (77,7%).

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

17. 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^{er} février 2021 conclu avec Colcity a suspendu l'application de ces covenants jusqu'au nouveau terme du crédit au 31 décembre 2022.

L'application de ces covenants est suspendue compte tenu de la procédure de sauvegarde.

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.

18. 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.

19. RSE

Cet exercice marque un vrai tournant dans la politique de responsabilité sociétale et environnementale (ci-après « RSE ») développée par la Société.

En effet, la Société a décidé d'élaborer une charte RSE ou charte éthique afin d'entériner l'ensemble des actions entreprises dans le passé mais aussi de se fixer des objectifs très concrets à courts, moyens et longs termes en matière de responsabilité sociétale entreprise.

L'objectif de cette charte est d'inscrire la RSE au centre des activités de la Société. Dit autrement, l'éthique devient désormais indissociable de l'activité de l'entreprise et de sa performance. La RSE est ainsi un enjeu pour le développement du groupe.

Cette charte, établie par les membres du Codir, doit faire l'objet d'une validation par le Conseil d'administration avant diffusion.

La charte éthique est construite sur deux axes reflétant ainsi les principaux objectifs de la Société.

Le premier axe concerne les domaines d'application de la RSE. L'objectif de la Société est d'intégrer la RSE dans l'ensemble des activités du groupe, à savoir, l'exploitation (hébergement et F&B), les ressources humaines, le corporate, le département sales et marketing, les départements financier et juridique et enfin le département travaux/décoration. Sur ce dernier point, comme développé précédemment, un vaste programme de CAPEX a été initié dans le cadre du plan triennal. Dès l'origine de ce plan, il a été décidé de réaliser des CAPEX écoresponsables et protecteurs de l'environnement.

Les différents thèmes de la RSE (tels que mesure d'action sociale et solidaire, mesure sociétale, environnementale, écologie, mixité, gouvernance) ne seront pas cantonnés à un département spécifique de l'entreprise mais concerneront l'ensemble des activités de la Société.

Le second axe a trait aux acteurs de la RSE. La Société a pour objectif de sensibiliser l'intégralité des acteurs de la chaîne RSE. Les mesures et objectifs inscrits dans la charte ne deviennent concrets que s'ils sont appliqués par les employés de la Société, ses clients et ses partenaires. La Société entend faire de la RSE un réel objectif atteignable, mesurable et quantifiable. La satisfaction de cet objectif passe par (i) la sensibilisation et la formation des employés à la RSE (ii) par la sensibilisation des Clients (iii) mais aussi par la sélection de partenaires appliquant concrètement la RSE.

La Société a permis à plus de 150 salariés d'accéder à la formation « mise en œuvre d'une démarche éco-responsable dans son établissement » dispensée par le cabinet de formation et de conseil Asforest.

Vous trouverez ci-après, sans que cette liste ne soit exhaustive, les mesures et thèmes développés dans la charte qui concernent l'ensemble des activités du groupe et s'appliquent à l'ensemble des acteurs de la Société.

Mesure d'action sociale et solidaire

La dimension sociale est une préoccupation importante dans le secteur de l'hôtellerie. Nous considérons avoir un rôle à jouer dans la promotion de l'emploi local et dans la promotion du bien-être et du développement personnel de nos collaborateurs, en leur offrant des formations, des perspectives d'évolution professionnelle et un environnement de travail agréable et respectueux.

Sur le plan Ressources Humaines, la Société ouvre la porte aux personnes en situation de handicap ainsi qu'aux personnes d'origine étrangère, considérant que ces recrutements sont une réelle richesse pour la Société. Il y a une importante diversité au sein de la Société qui en fait une force et une plus-value dans le cadre des différents concepts créés. A titre d'exemple, la Société a ouvert deux concepts EL VECINO, restaurant de taqueria mexicaine. La Société a ainsi pu bénéficier de conseils et du savoir-faire de certains employés en provenance d'Amérique Latine.

Des mesures sociales ont été mises en œuvre au cours de cet exercice. Il a été décidé une substitution de mutuelle au profit d'ALLAN, beaucoup plus avantageuse pour les salariés puisqu'ils bénéficient d'une meilleure prise en charge. Des mesures financières ont également été initiées pour améliorer le bien-être de nos collaborateurs : remboursement des abonnements sportifs et culturels, remboursement des places de spectacle / manifestation sportive, prime naissance et réduction sur la partie F&B et hébergement pour les collaborateurs.

Par ailleurs, pour l'intégralité des fournitures du groupe, la Société a décidé de coopérer avec ANDIKADO, première boutique solidaire en ligne de produits fabriqués et/ou conditionnés en ESAT par des travailleurs en situation de handicap.

La Société a 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 mais aussi des personnes sans domicile fixe. Deux centres d'accueil pour les familles dans le besoin ont été ouverts en partenariat avec l'association Aurore (Paris XII et Paris XVII). Ce partenariat s'inscrit dans longévité puisqu'il perdure depuis 2020 et se poursuit en 2023.

La Société soutient également les agriculteurs français. Elle est en train de développer un partenariat aux termes duquel à chaque chambre louée est reversée une certaine somme à un agriculteur, lequel nous fournit ensuite en produits agricoles.

Mesures sociétales

La Société a décidé de choisir désormais des partenaires et fournisseurs éthiques, partageant des valeurs communes. Pour les cocontractants actuels, la Société imposera des clauses RSE de manière à les inciter à l'éthique.

La Société collabore avec différentes écoles de formation. Elle participe ainsi à la formation des étudiants et a la possibilité de les recruter par la suite.

Mesures environnementales

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 déploie par ailleurs un plan de rénovations et des programmes de CAPEX éco-responsables. Le choix des matériaux et des techniques est largement orienté vers la qualité, la durabilité et les composants écologiques :

- Réfection des sols en dalle béton avec isolant sous chape
- Pose de laine de roche sous placo toiture
- Cloisons des chambres avec doublage sur ossature métallique : isolation phonique et thermique
- Changement de toutes les menuiseries extérieures (double-vitrage, en bois = isolant naturel), joints étanches, et ouverture battante
- Climatisation réversible avec à la fin du projet gestion centralisée par l'hôtel et non le client
- Pose de contacteur fenêtre avec récepteur relié à la climatisation (la climatisation se coupe dès qu'on ouvre la fenêtre)
- Mitigeur pour lavabo des chambres : Grohe avec limiteur de température + mousseur 5l/min
- Colonne de douche avec mitigeur thermostatique : Hansgrohe température constante – boutons pour faciliter le choix du pommeau ou de la douchette – changement de jets par simple pression – système QuickClean pour élimination du calcaire
- WC Duravit à bride ouverte = économie d'eau + plaque de déclenchement Geberit double flux
- Sèche-serviettes relié par contacteur permettant programmation d'horaires de chauffe par l'hôtel
- Système de serrure ONITY avec carte magnétique et boîtier permettant de déconnecter l'éclairage
- Détecteur de présence dans les circulations

La Société collabore avec le réseau de froid de Paris¹, technique de froid collectif beaucoup plus économe en énergie que les systèmes de climatisation individuels.

¹ La Mairie de Paris a renouvelé sa concession de service public avec Fraîcheur de Paris, une filiale d'Engie, pour exploiter le réseau de froid de la capitale.

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 sélectionne ainsi 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 collabore notamment avec Unisoap, association française qui recycle le savon des hôtels pour donner accès à l’hygiène aux plus démunis, alliant ainsi la protection de l’environnement et l’aide humanitaire.

La Société sensibilise les employés à l’anti-gaspillage et au traitement des déchets. Par exemple, des ramassages de déchets sur la plage à Gassin sont organisés et effectués par les équipes du Kube Gassin.

Les Clients sont également sensibilisés sur l’anti-gaspillage et la préservation de l’environnement. La société mène une politique de fin du plastique à usage unique et l’intégralité des produits en chambre sont écologiques. Les serviettes et draps sont notamment en matières recyclées ou recyclables.

La Société informe par ailleurs les Clients de la nécessité de la préservation de l’environnement. Elle les incite à adopter des comportements écoresponsables, par exemple en ce qui concerne des économies de lumière ou d’électricité.

Constatant cependant que cette sensibilisation est insuffisante, la Société a mis en œuvre de réelles mesures d’incitation à la préservation de l’environnement en impactant le prix de la réservation. Un discount sur le prix est en effet proposé aux clients afin d’éviter l’échange systématique des draps et serviettes, ainsi qu’un ménage de chambre après la deuxième nuitée.

La Société a par ailleurs intégré le programme Établissement Voyage Durable de Booking.com s’inscrivant ainsi à long terme dans la construction d’une industrie du voyage durable.

S’agissant du transport des Clients, la Société a développé des partenariats avec des sociétés en proposant notamment, par l’intermédiaire du système de réservation en ligne, de sélectionner des véhicules électriques pour faire la liaison aéroport/gare - établissements. Sur place, les Clients sont incités à se déplacer en trottinettes électriques mises à leurs dispositions mais aussi en bus touristique électrique.

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. Les aliments non consommés sont donnés à des associations.

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.

La Société mène par ailleurs une politique de dématérialisation et de lutte contre la pollution numérique. Elle sélectionne des serveurs écologiques pour ses sites internet, procède à la systématisation de l’archivage des courriels et privilégie automatiquement le numérique dans l’édition des factures clients et des autres documents.

Mixité

Le Groupe est attentif à la mixité de ses effectifs. Ainsi, l’effectif moyen du Groupe se compose de 42% de femmes. Le centre de services partagés (siège) compte à fin décembre 2022 28 membres, dont 15 femmes (soit 54%).

Gouvernance

La Société réfléchit à la création d’un comité RSE, en charge du développement et du contrôle des objectifs RSE. L’éthique est aujourd’hui portée par les membres du Codir.

Par ailleurs, la Société a pour projet d’intégrer la RSE dans les rémunérations variables des employés et des chefs de services de manière à les inciter plus fortement à atteindre les objectifs RSE fixés par le Codir et la direction.

20. RESULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

	31/12/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18
Ratios Fin d'exercice					
Capital social (€)	14 000 000	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	235	247	284	330	337
Résultat de l'exercice (en k€)					
Chiffres d'Affaires	42 342	17 618	13 179	40 604	40 708
Salaires & Traitements	(9 400)	(8 191)	(8 835)	(11 740)	(11 834)
Charges sociales - Cotisations	(2 570)	(1 912)	(1 653)	(3 017)	(4 120)
Résultat d'Exploitation	4 569	(4 850)	(13 356)	(2 544)	(1 760)
Résultat av. impôts, amort. et prov.	2 772	14 057	(14 267)	(4 777)	(7 900)
Ajustement impôt différé actif	2 109	173	-	-	-
Impôts et contribution sociales sur les bénéfices	243	1 539	-	(1 656)	-
Bénéfice ou Perte	(386)	7 403	(14 596)	(9 951)	(6 350)

21. REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

21.1. 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.

21.2. REMUNERATIONS PERÇUES AU TITRE DE L'EXERCICE 2022

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)	31/12/22	31/12/21
Patrick Machefert - Président	298	297
Christiane Derory - Directeur Général	298	298
Kevin Machefert - Directeur Général	123	n.a
Rémunérations nettes versées aux dirigeants⁽¹⁾	595	595
Patrick Machefert - Président	18	18
Christiane Derory - Directeur Général	8	9
Kevin Machefert - Directeur Général	10	8
Jetons de présence attribués aux mandataires	35	35
Avantages à court terme	-	-
Avantages postérieurs à l'emploi	cf. commentaire	cf. commentaire
Autres avantages à long terme	-	-
Indemnités de fin de contrat de travail	-	-
Paiements fondés sur des actions	-	-
Autres rémunérations	-	-

⁽¹⁾ : 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.

Kevin Machefert a été nommé Directeur Général le 1^{er} janvier 2022.

III. COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

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)	31/12/22			31/12/21	Variation
	Brut	Am & Prov.	Net	Net	
Franchise et marque	73	-	73	73	-
Concession, brevets et droits similaire	465	374	91	90	1
Droit au bail	102	-	102	102	-
Fonds commercial (y.c droit au bail)	59 084	590	58 494	58 494	-
Autres immobilisations incorporelles	3	3	-	-	-
Total immobilisation incorporelles	59 727	967	58 760	58 759	1
Terrains	1 720	-	1 720	1 720	-
Constructions	40 911	17 430	23 482	23 773	(292)
Installations techniques, matériels, etc.	5 106	4 816	290	235	55
Autres immobilisations corporelles	17 489	10 025	7 464	6 259	1 205
Immobilisations en cours	5 258	-	5 258	1 891	3 368
Total immobilisation corporelles	70 485	32 271	38 214	33 878	4 336
Autres participations	2 398	21	2 376	2 376	-
Autres titres immobilisés	7	7	0	0	(0)
Autres immobilisations financières	1 655	-	1 655	1 610	45
Total immobilisation financières	4 061	28	4 032	3 987	45
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	134 273	33 266	101 007	96 624	4 383
Matières premières, approvisionnements	112	-	112	90	22
Biens immobiliers	1 277	-	1 277	-	1 277
Avances et acomptes versés	973	-	973	-	973
Clients et comptes rattachés	3 494	1 775	1 719	1 240	479
Autres créances	19 548	12 606	6 943	10 605	(3 662)
Valeurs mobilières de placement	13	-	13	13	-
Disponibilités	16 775	-	16 775	16 233	542
TOTAL ACTIF CIRCULANT	42 192	14 381	27 811	28 180	(369)
Charges constatées d'avance	81	-	81	0	81
Charges à répartir sur plusieurs exercices	34	-	34	577	(543)
TOTAL ACTIF	176 579	47 646	128 933	125 382	3 551

1.2. BILAN – PASSIF

Bilan - Passif <i>(En Milliers d'Euros)</i>	31/12/22	31/12/21	Variation
Capital social ou individuel	14 000	45 000	(31 000)
Primes d'émission	-	5 035	(5 035)
Réserve légale	1 400	4 500	(3 100)
Autres réserves	656	656	-
Report à nouveau	(9 944)	(56 482)	46 538
Résultat de l'exercice	(386)	7 403	(7 788)
Amortissements dérogatoires	4 130	4 152	(22)
Capitaux propres	9 857	10 264	(407)
Provisions pour risques	671	396	275
Provisions pour charges	1 748	1 865	(117)
Provisions pour risques et charges	2 419	2 261	158
Emprunt obligataire	-	302	(302)
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	16	30	(14)
Emprunts et dettes financière Colcity	87 389	82 862	4 527
Autres dettes financières	510	529	(20)
Dettes financières	87 915	83 724	4 191
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	702	752	(50)
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	13 799	14 195	(396)
Dettes fiscales et sociales	12 995	12 514	482
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 165	1 528	(364)
Autres dettes	82	145	(62)
Autres dettes	28 742	29 133	(391)
TOTAL PASSIF	128 933	125 382	3 551

1.3. COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

Compte de résultat (En Milliers d'Euros)	31/12/22			31/12/21	Variation
	France	Export	Total		
Ventes de marchandises	1	-	1	5	(4)
Production vendue / Services	42 341	-	42 341	17 614	24 727
Chiffre d'affaires nets	42 342	-	42 342	17 618	24 723
Subvention d'exploitation			3	4 546	(4 543)
Reprises sur amortissements et provisions			235	2 532	(2 297)
Autres produits			15	23	(7)
Total des produits d'exploitation			42 595	24 719	17 876
Achats de marchandises			2 299	1 169	1 130
Variation de stock (marchandises)			(16)	(11)	(4)
Autres achats et charges externes			19 965	14 526	5 439
Impôts, taxes, versements assimilés			1 178	944	234
Salaires et traitements			9 400	8 191	1 209
Charges sociales			2 570	1 912	658
Sur immobilisations / dotations aux amortissements			2 393	2 490	(98)
Sur immobilisations / dotations aux provisions			-	-	-
Sur actif circulant : dotations aux provisions			96	95	2
Pour risques et charges : dotations aux provisions			-	-	-
Autres charges			142	254	(113)
Total des charges d'exploitation			38 026	29 569	8 457
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			4 569	(4 850)	9 419
Autres intérêts et produits assimilés			276	177	99
Différences positives de change			0	0	(0)
Total des produits financiers			276	177	99
Dotations financières aux amortissements et provisions			372	414	(42)
Intérêts et charges assimilées			4 596	5 254	(658)
Différence négative de change			0	0	(0)
Total des charges financières			4 968	5 668	(700)
RÉSULTAT FINANCIER			(4 692)	(5 491)	799
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			(123)	(10 341)	10 218
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			573	761	(188)
Produits exceptionnels sur opérations en capital			34	39 240	(39 206)
Reprises sur provisions et transfert de charges			2 282	290	1 992
Total des produits exceptionnels			2 889	40 290	(37 402)
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			455	9 711	(9 256)
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			36	8 754	(8 718)
Dotations exceptionnelles aux amort. et provisions			309	2 370	(2 061)
Total des charges exceptionnelles			800	20 835	(20 035)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			2 089	19 456	(17 367)
Ajustement impôt différé actif			2 109	173	1 936
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			65	-	65
Impôts sur les sociétés			178	1 539	(1 361)
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)			(386)	7 403	(7 788)
TOTAL DES PRODUITS			45 760	65 187	(19 427)
TOTAL DES CHARGES			(46 146)	(57 784)	11 638

2. LES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

2.1. PREAMBULE

L'exercice a une durée de douze mois, couvrant la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022. L'exercice précédent, clos le 31 décembre 2021 avait également une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice de la société Les Hôtels de Paris est de 128 933 568 €.

Le résultat net de l'exercice de la société Les Hôtels de Paris est négatif à hauteur (385 629)€.

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

La crise sanitaire a continué à impacter l'industrie du tourisme et de l'hôtellerie au premier trimestre 2022. A partir de mi-mars 2022, il a été constaté une reprise de l'activité touristique, notamment à Paris.

La forte présence des marchés limitrophes à la France et du marché américain ont permis de compenser la quasi absence totale du marché asiatique, toujours sujet à des restrictions liées à la crise sanitaire.

En parallèle, l'inflation entraîne des prix de vente en hausse, aussi bien sur l'hébergement que sur le F&B.

L'ensemble des hôtels du Groupe est resté ouvert sur le premier semestre 2022 à l'exception de :

- La Villa Eugénie qui a rouvert le 7 février 2022 ;
- Le Murano Resort Marrakech qui a rouvert le 17 février 2022 ;
- Le Pavillon Porte de Versailles qui n'a pas réouvert puisque des travaux sont en cours.

La société Les Hôtels de Paris a continué à recourir au dispositif d'activité partielle ponctuellement pour une minorité de collaborateurs.

La société a par ailleurs encaissé l'aide coûts fixes rebond en mars 2022 pour 2 945 738€.

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 17 « 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 2022 »).

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^{er} 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^{er} octobre 2020 et jusqu'au 31 juillet 2021 (la capitalisation des intérêts capitalisés devant reprendre à compter du 1^{er} 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€, dégagant 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. Un désaccord persiste entre la Société et Colcity au sujet du montant de la créance Fortress, y inclus des intérêts de retard et des frais de sortie. Ce désaccord sera tranché devant le Juge commissaire.

2.4. GUERRE EN UKRAINE

Bien que les déplacements de population semblent s'être régulés, la Guerre en Ukraine continue de produire des effets néfastes sur le commerce international et sur l'importation de nombreuses catégories de produits et de services en Europe et en France tels que l'énergie, des produits de première nécessité ou encore de nombreuses matières premières. L'inflation tant redoutée dès la reprise de l'activité post-Covid du fait des ruptures de chaînes de production et d'approvisionnement – notamment en Asie – a malheureusement été accélérée par voie de conséquence. Le conflit russo-ukrainien continue par ailleurs d'impacter les exportations de l'Union Européenne et force une réorganisation du commerce international, entraînant un phénomène de déséquilibre du principe d'interdépendance entre les Etats-Nations. Les ménages, en France et en Europe en sont les premiers impactés après les citoyens ukrainiens et russes.

Les professionnels du monde du tourisme restent prudents sur l'impact de ce conflit à moyen-terme.

Néanmoins, l'analyse rassurante réalisée par la société lors de l'entrée en guerre de la Russie contre l'Ukraine reste la même à la date de rédaction du présent rapport : les réservations émanant des marchés russophones (Russie, Ukraine, Kazakhstan, Biélorussie, etc.) n'ayant jamais constitué une part importante des réservations totales tous marchés émetteurs confondus, ceux-ci peuvent a priori largement être compensés par d'autres nationalités et provenances.

Ce phénomène compensatoire a largement été observé de mars à décembre 2022.

Les marchés français, allemands, britanniques, italiens et belges sont largement venus compenser l'absence de clientèles russophones.

Par ailleurs, le retour de la clientèle états-unienne fut plus important et soudain qu'initialement prévu. Les américains, fort d'une parité Euro-Dollar inédite en 15 ans, ont organisé des déplacements professionnels et MICE (« Meeting, Incentive, Conferences and Exhibitions »), en groupe ou en individuel dès le mois d'avril 2022. Ils ont par ailleurs consommé la destination « Paris » plus tardivement qu'ils n'avaient l'habitude de le faire pré-COVID. Ainsi, les départs usuels de cette clientèle à la fin de la semaine de la mode vers le 11 juillet de chaque année n'ont pas eu lieu de la

même manière cette année. Les américains ont prolongé leurs séjours à des prix moyens élevés à Paris tout au long de l'été 2022.

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 continuent d'être répercutés sur les prix moyens pratiqués dans la stratégie commerciale du Groupe.

2.5. OUVERTURE D'UNE PROCEDURE DE 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 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 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.

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

La période d'observation a débuté le 28 mars 2022 et a été renouvelée en septembre 2022 pour une durée de 6 mois prenant fin le 28 mars 2023.

La Société a déposé un projet de plan accompagné de l'avis de l'administrateur judiciaire le 23 mars 2023. S'en sont suivis les avis du contrôleur et du mandataire judiciaire.

L'audience d'homologation du plan de sauvegarde est prévue le 15 mai 2023 avec un délibéré envisagé au 31 mai 2023. Dans l'entretemps, la période d'observation qui devait prendre fin le 28 mars 2023 se poursuit tacitement.

2.6. POURSUITE DU PLAN DE SAUVEGARDE DE L'EMPLOI

Le plan de sauvegarde de l'emploi initié en 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.

43 salariés sont concernés par le plan. Au 31 décembre 2022 :

- 36 salariés sont sortis des effectifs, avec une indemnité de licenciement de 370k€ ;
- 5 salariés ont été reclassés ;
- 2 salariés ont fait l'objet d'un recours du Ministère du travail qui n'a pas abouti. Ces 2 salariés restent donc dans les effectifs du Groupe à date.

2.7. FIN DE L'EXPLOITATION DE L'HOTEL VILLA OPERA DROUOT

L'hôtel Villa Opéra Drouot a été exploitée depuis sa cession le 13 décembre 2021 via une convention d'occupation précaire. Cette convention a pris fin le 4 octobre 2022.

2.8. REDUCTION DE CAPITAL

L'Assemblée Générale Mixte du 19 juillet 2022 a voté l'augmentation du capital social de 45 000 000€ à 50 035 090€ par imputation de la prime d'émission puis la réduction du capital social motivée par des pertes à 14 000 000€ par diminution de la valeur nominale de chaque action.

2.9. DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE FOOD AND BEVERAGE

La Société développe fortement son activité Food and Beverage en exploitant les rez-de-chaussée de ses actifs.

Au sein du Normandy, un nouveau restaurant (« Buckwheat » - crêperie) est venu compléter l'offre déjà existante en avril 2022 afin de continuer la dynamisation du rez-de-chaussée.

Le rez-de-chaussée de la Villa Eugénie a été repensé afin de créer une cave à manger et un bar à vins naturels (bodega espagnole repensée). Les travaux ont débuté en mai 2022 et ce nouvel espace appelé « Montijo » a ouvert en février 2023.

Le rez-de-chaussée et les salles événementielles de l'établissement hôtelier Kube Paris ont été *rebrandés* sous le nom de « Séve » afin d'y développer une activité F&B tournée autour de la nature et de la fête (« Nature Festive »). Le restaurant, le bar, les salles événementielles, la cour intérieure et le « Ice Bar » ont été redécorés et revégétalisés afin d'inaugurer un concept à la fois végétal, brut et tendance pour accueillir une clientèle parisienne éclectique. Un planning d'événements, de concerts et d'activations varié est mis à jour chaque semaine pour y développer l'activité événementielle. Ce nouveau concept a été inauguré en mars 2023.

Au Kube St Tropez, un rapprochement avec un partenaire spécialiste du F&B a permis d'y développer un partenariat de restauration/ événementiel sous la dénomination « Moloko », sur la saison d'avril à novembre 2023 et de capitaliser sur l'attraction d'une clientèle extérieure et non seulement celle interne à l'hôtel.

Au Pavillon Porte de Versailles, au Pavillon Louvre Rivoli et à la Villa Luxembourg, des réflexions sont en cours pour réorganiser intégralement le rez-de-chaussée de ces établissements afin d'y accueillir une activité F&B importante.

2.10. POURSUITE DE LA RENOVATION DU PARC HOTELIER

Dans le cadre de son nouveau plan triennal nommé Réputation, le Groupe continue son programme de repositionnement d'une majorité de ses hôtels.

Ce repositionnement passe par la mise en place d'un programme de travaux permettant de réinaugurer les hôtels concernés par la suite sous un autre nom et avec un autre concept. Dans la majorité des cas, les nouveaux positionnements des établissements reposent sur la naissance d'une activité F&B.

A mi-février 2022, les chantiers suivants sont en cours :

- Normandy Hotel :

L'hôtel reste un des emblèmes du Groupe et des travaux de rénovation ont été initiés dès mars 2019, avant d'être suspendus lors de l'entrée en confinement au début de la crise sanitaire. Le Groupe a repris les travaux sur cet hôtel en janvier 2022, grâce à la trésorerie dégagée à l'issue de la cession de quatre actifs en décembre 2021. Ces travaux concernent principalement des chambres qui seront livrées par lots et la création d'espaces de restauration au rez-de-chaussée, et visent à continuer la montée en gamme de l'établissement d'ici sa ré-inauguration en 5 étoiles.

Il est à noter qu'au début des travaux en 2019, il était prévu de rénover l'hôtel pour en faire un 4 étoiles avec un restaurant, un bar et une salle de sport pour un budget de 8m€. Courant 2022, l'ampleur des travaux a changé, notamment avec l'arrivée de Jacques Garcia en tant que décorateur du rez-de-chaussée et du premier sous-sol. En 2019, s'il était prévu d'avoir 116 chambres, il a été décidé de fusionner certaines chambres pour en faire des suites ou des salles events, et le nombre de chambres devrait désormais s'établir à 110.

Le budget des travaux devrait s'élever à env. 10m€ sur FY23 et FY24. En FY22, 4,5m€ de CAPEX ont été activés. A fin FY22, 47 chambres sur les 110 ont été livrées. Les travaux sur le rez-de-chaussée débuteront fin FY23, dès que l'ensemble des chambres sera terminé ;

- Kube St Tropez :

Des nouveaux aménagements ont été réalisés sur le premier semestre FY22 afin de développer les espaces F&B, avec notamment la construction d'un Assador (barbecue uruguayen) pour le restaurant ALMA. Un

nouveau parcours client a notamment pu être imaginé avec la mise en place d'une nouvelle implantation et le déploiement de nouvelles pièces de mobilier dans les espaces extérieurs de la partie « White ». Le rooftop a par ailleurs été légèrement repensé et aligné sur la typologie de décoration des espaces extérieurs afin de pouvoir l'exploiter davantage, notamment pour la réception de groupes et la tenue d'évènements. A mi-février 2023, 13 chambres sont incluses dans un programme de rénovation. Par ailleurs, des discussions avancées avec des partenaires F&B visent la création d'un pop-up pour la saison estivale 2023. La prise en charge des légers travaux d'aménagements de la partie F&B n'incomberait pas à la société HDP ;

- Villa Eugénie :

Un programme d'aménagements nouveaux et une nouvelle décoration ont débuté en mai 2022 afin de créer un nouveau concept F&B appelé « Montijo » sur tout le rez-de-chaussée de l'hôtel. Il s'agit d'un bar à vins nature (bodega espagnole repensée) et d'une cave à manger. Ce projet est d'inspiration catalane / basque / méditerranéenne et vise globalement à capitaliser sur la clientèle parisienne, très sensible aux nouveaux projets originaux et à renforcer l'attractivité globale de l'hôtel dans un quartier en profonde mutation (Batignolles / Pont Cardinet). L'ouverture de ce nouveau concept en rez-de-chaussée de l'hôtel a eu lieu en février 2023 et environ 1,1m€ HT ont été investis ;

- Pavillon Porte de Versailles :

Des travaux importants de rénovation (avec un budget d'env. 1,4m€ ont débuté en juillet 2022 afin de transformer l'établissement en un lieu de vie hybride où se rencontrent les clients *corporate* de salons et les habitants du quartier. Un projet de coffee shop est également prévu au rez-de-chaussée de l'hôtel. Le nouvel établissement, qui sera renommé « Kraft », devrait ouvrir ses portes courant deuxième semestre 2023 ;

- Villa Luxembourg :

L'hôtel fermera d'ici mai 2023 afin d'entrer en programme complet de rénovation. Les CAPEX visent le repositionnement complet de l'établissement, la rénovation des chambres et de toutes les parties communes. Un projet de restaurant est prévu sur le rez-de-chaussée de l'établissement. Une salle de sport destinée aux clients de l'hôtel et une salle de séminaire destinée aux groupes seront conçues au R-2 de l'hôtel. Le budget CAPEX prévu pour cet établissement est 3,0m€ ;

- Pavillon Louvre Rivoli :

L'hôtel fermera d'ici mars 2023 afin d'entrer en programme complet de rénovations. L'hôtel sera pensé comme une annexe de l'hôtel Normandy, situé à 200 mètres du Pavillon Louvre Rivoli. Le positionnement de cette future annexe sera donc équivalent 5*. Un coffeeshop de spécialité sera inauguré en même temps que la partie hébergement. Le budget CAPEX prévu pour cet établissement est de 1,1m€.

2.11. LITIGES

2.11.1. DOSSIER LES HOTELS DE PARIS/ SWISSLIFE DYNAPIERRE

La société Swisslife Dynapierre, propriétaire des murs de la Villa Eugénie, a assigné Les Hôtels de Paris au fond devant le Tribunal judiciaire de Paris par acte d'huissier signifié le 16 avril 2021 aux fins de constat de l'acquisition de la clause résolutoire du bail

En outre, la société Swisslife Dynapierre entend conserver le dépôt de garantie à titre d'indemnité, obtenir le paiement de l'indemnité d'occupation prévue contractuellement (fixée au montant du loyer courant majoré de 50%), voir condamner la société Les Hôtels de Paris à lui payer la somme de 494,48 euros au titre des frais d'huissiers (pour la saisie conservatoire et la dénonciation de la saisie), ainsi qu'à la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens.

Cette créance sera traitée dans le cadre du Plan de Sauvegarde.

La résiliation du bail ne peut être poursuivie pour des dettes antérieures au jugement

2.11.2. DOSSIER LES HOTELS DE PARIS/ SDC BOULEVARD DU TEMPLE

Par assignation du 20 mai 2022, certains voisins du 1k se plaignant de nuisances sonores ont assigné HDP aux fins d'interdire sous astreintes l'exploitation des suites terrasses, de la verrière et ont sollicité l'installation d'un limiteur sonore.

L'audience de la prochaine mise en état est fixée au 28 septembre 2023.

Dans l'intervalle, nous réalisons des études acoustiques pour démontrer le respect de la limite sonore.

2.11.3.LITIGES SOCIAUX

Deux litiges sociaux étaient en cours au début de l'exercice 2022.

Au cours de l'exercice 2022, trois nouveaux litiges sociaux ont débuté et ceux-ci ont été provisionnés pour un total de 275 K€.

A fin décembre 2022, les provisions relatives aux litiges sociaux s'élèvent ainsi à 671 K€.

3. EVENEMENTS POST-CLOTURE

3.1. POINTS SUR LES TRAVAUX EN COURS

Pavillon Porte de Versailles

L'hôtel a été maintenu fermé au cours de l'exercice 2022 et fait l'objet d'une rénovation complète, incluant la réfection de tous les circuits techniques, l'installation de la climatisation, la rénovation des chambres et l'installation d'un espace restauration au Rez-de-Chaussée. Le budget alloué en 2023 s'élève à 1.3m€. La livraison des 45 chambres est prévue en septembre 2023.

Pavillon Louvre Rivoli

L'hôtel est fermé pour travaux depuis janvier 2023 pour rénovation complète de la décoration, incluant la réfection des circuits techniques, l'installation de la climatisation, la rénovation des chambres et l'installation d'un espace restauration au Rez-de-Chaussée. Le budget alloué en 2023 s'élève à 1.1m€. La livraison des 29 chambres est prévue en juillet 2023.

Villa Luxembourg

L'hôtel ferme pour travaux à compter du 02 mai 2023. Il est prévu sur l'année 2023 une rénovation complète des 50 chambres, incluant la reprise complète des circuits techniques et l'installation de la climatisation. Cette phase prévoit une réouverture de l'exploitation en novembre 2023. Par ailleurs, les parties communes du Rez-de-chaussée seront intégralement revues avec l'ouverture d'une Brasserie de 180 couverts, et une terrasse. Cette phase de travaux débutera sur le 2° semestre 2023 et se poursuivra sur l'exercice 2024. Des aménagements spécifiques permettront d'exploiter les chambres, pendant la durée des travaux du RDC. Le budget pour l'exercice s'élève à 3m€.

1K

Sur le quatrième trimestre 2023 un programme de rafraîchissement des chambres est prévu. Il pourra se faire sans fermeture de l'établissement. Ces travaux se dérouleront sur les exercices 2023 et 2024.

Kube Saint Tropez

L'établissement est traditionnellement fermé de novembre à février. Un programme de rénovation de 13 chambre au 2° étage, initié au 4° trimestre 2022 sera livré fin avril 2023 et permettra d'augmenter la capacité d'accueil sur l'exercice 2023.

Normandy Hotel :

Suite au redimensionnement du projet de rénovation de l'hôtel (cf. paragraphe 6.10 « Poursuite de la rénovation du parc hôtelier » du rapport de gestion), la méthode d'activation des immobilisations en cours devra changer sur l'exercice 2023. La méthode d'activation des chambres restera la même i.e. les chambres seront activées au fur et à mesure de leur livraison. En revanche, de nouveaux lots correspondant au rez-de-chaussée et au premier sous-sol seront comptabilisés et activés dès leur livraison. Ces nouveaux lots, dont les travaux devraient débuter au dernier trimestre 2023 pour se terminer courant 2024, correspondent notamment au restaurant gastronomique, au bar, au coffee shop, à la salle de sport, au spa, à la piscine.

Le nombre de chambres disponibles à l'exploitation devrait augmenter régulièrement au cours de l'exercice de 47 à 80.

Pavillon Courcelles

Le contrat de location auprès de l'Association Aurore est prolongé jusqu'à fin juin 2023. A compter du mois de juillet l'établissement sera fermé pour une remise en état avant réouverture.

Pavillon Nation

Le contrat de location auprès de l'Association Aurore est prolongé jusqu'à la fin de l'exercice 2023.

Murano Resort Marrakech

L'établissement est fermé depuis le 13/12/2022 pour travaux. Les 4 riads de l'établissement seront intégralement rénovés et un riad supplémentaire sera construit. L'ensemble totalisera 33 chambres, 5 piscines dont 1 en intérieur, un Spa, une Salle de Sport. La réouverture est envisagée en décembre 2023. Le budget pour l'exercice s'élève à 2.9m€.

3.2. GUERRE EN UKRAINE

La Guerre en Ukraine a une influence limitée sur le taux d'occupation des établissements du Groupe. La clientèle russophone ne pesait que 4,5% du mix total des marchés émetteurs en 2019, En revanche, l'inflation et les hausse des coûts d'approvisionnement qui en sont la conséquence continuent de faire peser un risque de réduction des taux de marge des établissements. L'impact a été anticipé dans les prévisions budgétaires et largement répercuté dans la nouvelle stratégie tarifaire du Groupe.

3.3. PROCEDURE DE SAUVEGARDE

Pour rappel, la société LES HOTELS DE PARIS a sollicité et obtenu du Tribunal de commerce de Paris l'ouverture d'une procédure de sauvegarde le 28 mars 2022.

Les organes de la procédure nommés suivant ce jugement du 28 mars sont les suivants :

- Me Gorrias, cabinet BTSG est le mandataire judiciaire
- Me Abitbol, étude Abitbol et Rousselet est l'administrateur judiciaire
- M. Michel Teytu est le juge commissaire.

La période d'observation a été renouvelée pour une nouvelle période de 6 mois aux termes d'un jugement du 4 octobre 2022.

La Société a déposé un projet de plan accompagné de l'avis de l'administrateur judiciaire le 23 mars 2023. S'en sont suivis les avis du contrôleur et du mandataire judiciaire.

L'audience d'homologation du plan de sauvegarde est prévue le 15 mai 2023 avec un délibéré envisagé au 31 mai. Dans l'entretemps, la période d'observation qui devait prendre fin le 28 mars 2023 se poursuit tacitement.

3.4. LEVEE D'OPTION DU CREDIT-BAIL DE LA VILLA LUTECE PORT ROYAL

FORTIS LEASE a consenti à la SCI Lutèce Port Royal, aux droits de laquelle est venue la Société par suite d'une succession d'opérations de fusion-absorption, un crédit-bail immobilier selon acte notarié du 29 septembre 2006, modifié par avenant notarié du 26 décembre 2008.

Le crédit-bail prévoyait la mise à disposition par FORTIS LEASE d'un financement de 5,3 millions d'euros, en contrepartie du versement à FORTIS LEASE de 60 redevances payables trimestriellement à terme échu.

Des négociations ont été engagées entre FORTIS LEASE et la Société en vue de formaliser la levée d'option du crédit-bail pour un prix de 1 557 000 € HT, soit 1 868 400 € TTC.

La Société et FORTIS LEASE sont parvenus à un protocole d'accord. Ce protocole a été autorisé par le Juge commissaire lors d'une audience du 31 janvier 2023.

L'acte notarié formalisant la levée d'option a été conclu le 13 mars 2023.

3.5. PRISE DE PARTICIPATION DANS LA SOCIETE IMMERSIVE

En janvier 2023, la société Les Hôtels de Paris est entrée au capital de la SAS Immersive à hauteur de 44%, et a ainsi apporté 440€.

Cette société est en charge de l'organisation d'évènements tels que The End. The End est une soirée organisée chaque année depuis 2018 au Kube Paris (sauf en 2020). Des évènements seront organisés en dehors du périmètre hôtelier du Groupe à compter de 2023.

Une convention de compte-courant associé a été signée le 21 février 2023 prévoyant un apport en compte-courant de 50 000€. Ce compte-courant est rémunéré au taux de 2% l'an. Ces apports ont permis de réaliser des avances aux fournisseurs de la société en vue de l'organisation de The End 2023. A fin février 2023, 76k€ ont été versés à fin février.

3.6. MOUVEMENTS SOCIAUX PARIS

Les mouvements sociaux, manifestations et grève des éboueurs qui se sont produits à Paris sur le premier trimestre 2023 ont conduit à une hausse significative des annulations de réservations sur la période. La perte de chiffre d'affaires est évaluée à 0.5m€ sur le premier quadrimestre. L'impact d'image sur les marchés internationaux est plus difficile à appréhender, notamment sur les visiteurs attendus en juin pour le Salon International de l'Aéronautique et de l'Espace ou en septembre et octobre 2023 pour la Coupe du Monde de Rugby.

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 CONTINUITE D'EXPLOITATION

Les comptes annuels et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2022 ont été préparés sur la base de la continuité d'exploitation.

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 en 2022 sont encourageants et confirment les prévisions d'exploitation, rassurant ainsi sur la certitude de la continuité d'exploitation.

Le plan de sauvegarde a été déposé par la société HDP SA le 23 mars 2023 avec un avis de l'administrateur judiciaire. Les créanciers ont été informés du plan de sauvegarde et ont un délai d'un mois pour rendre un avis consultatif. Le plan sera examiné à l'audience du 15 mai 2023 avec un délibéré envisagé au 31 mai 2023.

Dans ce contexte, dans l'attente du statut qui sera réservé au plan, la dette Colcity est maintenue dans les dettes courantes à moins d'un an puisque sa maturité contractuelle avait été ramenée au 31 décembre 2022 par l'avenant du 1^{er} février 2021. Les échéances sont amenées à être revues à l'issue du délibéré.

4.3 METHODES D'EVALUATION 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'EVALUATION 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**

Chiffre d'affaires <i>(En milliers d'Euros)</i>	31/12/22	31/12/21	Variation (%)
Hébergement	33 231	11 384	191,9%
F&B Restauration, bars, room-services	6 340	2 916	117,5%
Autres Activités	2 479	3 052	(18,8%)
Autres Produits	291	267	9,2%
TOTAL	42 342	17 618	140,3%

La crise sanitaire a fortement impacté l'activité de la Société sur l'ensemble de l'année 2021 et sur le premier trimestre 2022.

L'ensemble des hôtels du Groupe est resté ouvert sur l'année 2022 à l'exception de :

- La Villa Eugénie qui a rouvert le 7 février 2022 ;
- Le Murano Resort Marrakech qui a rouvert le 17 février 2022 et qui a fermé le 15 décembre 2022 pour travaux ;
- Le Pavillon Porte de Versailles qui n'a pas réouvert puisque des travaux sont en cours.

5.2 CHARGES DE PERSONNEL

Charges de personnel <i>(En milliers d'Euros)</i>	31/12/22	31/12/21	Variation
Salariés en contrats permanents	235	247	(12)
Salariés extras et saisonniers	68	40	29
Effectifs moyens (en nombre d'équivalent temps plein)	304	287	17
Salaires et traitements	9 292	6 005	3 287
Indemnité d'activités partielles versées aux salariés	108	2 186	(2 078)
Salaires et traitements	9 400	8 191	1 209
Charges sociales - Cotisations	2 570	1 912	658
Taux moyen charges sociales s/ salaires et traitements	27,7%	31,8%	(4,2pts)
Indemnités d'activité partielle remboursées à la société	(108)	(2 186)	2 078
TOTAL	11 862	7 916	3 945

En 2021, la Société a eu recours au chômage partiel. Ce recours a été limité sur l'année 2022 suite à la reprise de l'activité et la diminution de l'impact du Covid-19 sur l'activité.

5.3 PRODUITS & CHARGES FINANCIERS

Produits financiers <i>(En milliers d'Euros)</i>	31/12/22	31/12/21	Variation
Intérêts sur comptes-courants	276	177	99
Gain de change	0	0	(0)
Revenu des valeurs mobilières de placement	-	-	-
TOTAL	276	177	99

Charges financières <i>(En milliers d'Euros)</i>	31/12/22	31/12/21	Variation
Intérêts sur emprunts et assimilés	4 527	5 132	(605)
Dotation aux provisions	372	414	(42)
Intérêts bancaires	52	44	8
Intérêts sur crédits-bail	-	60	(60)
Intérêts sur emprunt obligataire	-	2	(2)
Autres charges financières	17	16	1
TOTAL	4 968	5 668	(700)

Le résultat financier ressort à (4 692)k€ au 31 décembre 2022, soit supérieur de 799k€ par rapport au 31 décembre 2021. La diminution s'explique principalement par le remboursement de 10,5m€ de capital à Colcity en décembre 2021, ayant ainsi permis de calculer des intérêts sur une base inférieure à celle de 2021.

5.4 PRODUITS & CHARGES EXCEPTIONNELS

Produits exceptionnels <i>(En milliers d'Euros)</i>	31/12/22	31/12/21	Variation
Reprise provision IDA	2 109	173	1 936
Reprises provisions pour risques et charges	142	117	25
Reprises sur amortissements dérogatoires	31	-	31
Produits exceptionnels - Remboursement indemnités litiges	11	2	9
Produits exceptionnels - Cessions d'actifs	-	39 238	(39 238)
Autres produits exceptionnels	596	761	(165)
TOTAL	2 889	40 290	(37 401)

Charges exceptionnelles <i>(En milliers d'Euros)</i>	31/12/22	31/12/21	Variation
Dotations aux provisions pour risques et charges et dépréciations	299	2 233	(1 934)
Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs	355	44	311
Pénalités et amendes, dont redressement fiscal	98	94	4
Valeur nette comptable des actifs cédés	36	8 754	(8 718)
Amortissements dérogatoires	10	137	(128)
Levée d'option crédits-bail actifs cédés et frais associés	-	8 961	(8 961)
Pertes sur créances irrécouvrables	-	138	(138)
Autres charges exceptionnelles	3	475	(472)
TOTAL	800	20 835	(20 035)

En décembre 2021, la société Les Hôtels de Paris avait 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 39,2m€. Les levées d'option des crédits-bails sur les hôtel Pavillon Opéra Grands Boulevards, Villa Opéra Drouot et sur le siège et les frais associés s'élevaient à (8 961)k€. Celles-ci ont été levées afin de pouvoir procéder à la cession de ces actifs.

La reprise de provision IDA (« impôt différé actif ») de 2,1m€ sur l'exercice 2022 fait suite à l'ajustement, lié au changement de taux d'IS, de la créance d'impôt différé actif entièrement dépréciée (cf. paragraphe 5.5 « Impôt sur les bénéfices » de la partie « Compte annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2022 »)

5.5 IMPOTS SUR LES BENEFICES

Le résultat fiscal de la Société après imputation des déficits reportables ressort à 712k€.

Il en ressort un impôt sur les sociétés de 178 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 26,5% en 2020 à 25% en 2022.

5.6 ACCROISSEMENT ET ALLEGEMENT DE LA DETTE FUTURE D'IMPOTS

<i>(En milliers d'Euros)</i>	31/12/21	Variation	31/12/22
Décalages certains & éventuels			
Provisions à déduire l'année prochaine			
> Contribution C3S	-	35	35
> Effort de construction	28	14	42
> PSRE		65	65
Eléments à imputer			
Déficits reportables fiscalement	(43 065)	1 712	(41 353)
TOTAL	(43 038)	1 827	(41 211)

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)		31/12/21	↗	↘	31/12/22
INCORP.	Franchise et marque	73	-	-	73
	Concessions, brevets et droits similaires	462	2	-	465
	Droit au bail	102	-	-	102
	Fonds commercial	59 084	-	-	59 084
	Autres immobilisations incorporelles	3	-	-	3
	Immobilisations incorporelles brutes	59 725	2	-	59 727
CORPORELLES	Terrains	1 720	-	-	1 720
	Bâtiments	22 501	-	-	22 501
	Installations générales des constructions	14 309	1 659	27	15 941
	Installations techniques, matériel	5 005	101	-	5 106
	Installations, aménagement sur sol d'autrui	2 043	-	-	2 043
	Autres installations, aménagements	15 485	907	24	16 368
	Matériel de transport	35	-	12	23
	Matériel de bureau et informatique	1 339	187	-	1 525
	Immobilisations corporelles en cours	1 891	5 028	1 660	5 258
Immobilisations corporelles brutes	64 327	7 881	1 723	70 485	
FINANC.	Autres participations	2 397	-	-	2 397
	Autres titres immobilisés	8	-	-	8
	Prêts et autres immobilisations financières	1 610	55	10	1 655
	Immobilisations financières brutes	4 016	55	10	4 061
TOTAL	128 067	7 939	1 733	134 273	

Les immobilisations incorporelles brutes (59 727k€ au 31 décembre 2022) se composent principalement des fonds commerciaux à hauteur de 59 084k€.

Les immobilisations corporelles brutes (70 485k€ au 31 décembre 2022) se composent principalement des terrains et bâtiments des hôtels (24 221k€ au total) et des installations relatives à ceux-ci (pour 39 457k€).

Les immobilisations corporelles en cours pour 5 258k€ sont principalement composées de :

- 4 389k€ de travaux relatifs au Normandy Hotel. Ce chantier de gros œuvre, qui devrait être terminé courant 2024, prévoit la rénovation complète des chambres, du rez-de-chaussée, des ravalements et réaménagements de structure (ascenseur, climatisation, plomberie, toiture, planchers, etc.). A fin décembre 2022, 47 chambres ont été rénovées et livrées sur les 110 que comptera le nouvel hôtel repositionné 5 étoiles. Les travaux du Normandy sont comptabilisés à l'avancement. Chaque livraison de lots donnent lieu à une activation en immobilisations. Le plan d'activation a été actualisé en 2022 selon le dernier relevé de l'architecte et les 13 chambres livrées sur 2022 ont été activées ;
- 387k€ relatifs à la création du bar à vin / cave à manger Montijo à la Villa Eugénie
- 150k€ sur le Pavillon Porte de Versailles actuellement en travaux ;
- 140k€ sur le Kube St Tropez liés pour 83k€ à des travaux sur la climatisation.

6.1.2 FONDS COMMERCIAUX HOTELIERS

Au 31 décembre 2022, 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
Normandy Hotel	Paris 1er	17 936	Fusion 2013	Ouverture 2000
Kube Paris	Paris 18e	6 181	Fusion 2014	Ouverture 2005
1K Paris	Paris 3e	5 472	Fusion 2014	Ouverture 2004
Villa Royale Montsouris	Paris 14e	4 682	Fusion 2012	Ouverture 2001
Villa Luxembourg	Paris 6e	4 528	Fusion 1999	Acquisition 1995
Pavillon Louvre Rivoli	Paris 1er	3 320	Fusion 2012	Acquisition 1997
Kube Gassin	Gassin 83580	2 811	Fusion 2014	Ouverture 2009
Villa Lutèce Port Royal	Paris 13e	2 768	Fusion 2012	Ouverture 2001
Villa Beaumarchais	Paris 3e	2 698	Fusion 1999	Acquisition 1998
Pavillon Nation	Paris 11e	2 650	Acquisition 2006	n.a
Pavillon Porte de Versailles	Paris 15e	2 500	Fusion 1999	Acquisition 1995
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 Royale Pigalle	Paris 9e	8	Fusion 2011	Ouverture 2002
Villa Panthéon	Paris 5e	-	Ouverture 2000	n.a
TOTAL		59 084		

La valeur vénale de chacun des fonds commerciaux a été valorisée en juin 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.

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 31/12/2022 (en devise, en milliers)	(11 826)	(133 904)	(1 307)	(178)	(2 182)
Prêts et avances consentis au 31/12/2022	9 345	806	1 295	205	3 098
Dépréciation des prêts et avances consentis	(9 345)	(806)	(1 295)	(205)	-
Chiffre d'affaires 2022 (en devise, en milliers)	-	2 046	-	-	929
Résultat net 2022 (en devise, en milliers)	(192)	(11 578)	(39)	0	(36)

6.1.4 AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ACTIFS IMMOBILISES

Amort. et dépréc. des actifs immobilisés (En milliers d'Euros)		31/12/21	↗	↘	31/12/22
INCORP.	Frais d'établissement, R&D	- 0	-	-	-
	Concessions, brevets et droits similaires	372	1	-	374
	Fonds de commerce - Dépréciation	590	-	-	590
	Autres immobilisations incorporelles	3	-	-	3
Immobilisations incorporelles brutes		965	1	-	967
CORPORELLES	Terrains	-	-	-	-
	Bâtiments	4 158	338	-	4 495
	Installations générales des constructions	8 513	522	11	9 024
	Installations techniques, matériel	4 770	46	-	4 816
	Installations, aménagement sur sol d'autrui	898	82	-	980
	Autres installations, aménagements	11 200	770	15	11 955
	Matériel de transport	9	2	0	11
	Matériel de bureau et informatique	901	90	-	991
Immobilisations corporelles brutes		30 449	1 849	27	32 271
FINANC.	Autres participations - Dépréciation	21	-	-	21
	Autres titres immobilisés - Dépréciation	7	-	-	7
	Immobilisations financières brutes	28	-	-	28
TOTAL		31 443	1 850	27	33 266

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 2022 » explique les méthodes d'amortissement et de dépréciation.

6.2 CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

Charges à répartir (En milliers d'Euros)	31/12/21	Variation	Dotations amort. d'exploitation	31/12/22
Frais d'émission d'emprunt	577	-	(543)	34
TOTAL	577	-	(543)	34

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 a 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	1 655	-	1 655
Créances relatives à l'actif immobilisé	1 655	-	1 655
Groupe et associés	14 811	-	14 811
Etat / Taxe sur la valeur ajoutée	2 635	2 635	-
Clients douteux ou litigieux	1 945	-	1 945
Créances clients et factures à établir	1 549	1 549	-
Débiteurs divers	1 016	1 016	-
Etat / Impôts différés actifs	954	-	954
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	108	108	-
Avoirs fournisseurs	24	24	-
Acomptes versés au personnel	0	0	-
Créances relatives à l'actif circulant	23 042	2 697	2 900
TOTAL	24 698	2 697	4 555

Les créances rattachées à l'actif immobilisé s'élèvent à 1 655k€ et correspondent à 990k€ de dépôts et cautions et 665k€ d'avances reçues.

Les créances Groupe et associés s'élèvent à 14 811€ 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	9 345	(9 345)	-
C/C HDP - Cyme	Filiale	1 295	(1 295)	-
C/C HDP - Murano Resort Marrakech (MRM)	Filiale	806	(806)	-
C/C HDP - SCI Gassin	Filiale	205	(205)	-
C/C HDP - SIAM	Filiale	3 098	-	3 098
C/C HDP - Kapital Hospitality (ex Aglaé)	Actionnaire	62	-	62
TOTAL		14 811	(11 651)	3 160

Les comptes-courants de PPM, CYME et MRM ont été dépréciés à 100% car ces filiales présentent des capitaux propres négatifs. Sur l'exercice 2022, 372k€ de dotations financières complémentaires ont été comptabilisées.

Le compte-courant SCI Gassin a été déprécié dans sa totalité suite à la vente du logement de fonction en 2021 et aux capitaux propres négatifs de la société.

Les créances fiscales avec l'Etat s'élèvent à 3 589k€ et se composent de :

- 2 635k€ de créances de TVA ;
- 954k€ 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 ;

Les clients douteux (1 945k€ au 31 décembre 2022) ont été dépréciés en totalité.

Les débiteurs divers s'élèvent à 1 016k€ et concernent principalement à 890k€ relatifs à des pénalités de retard et des frais de sortie Colcity contestés par la Société.

6.4 CHARGES A PAYER

Charges à payer (En milliers d'Euros)	31/12/22	31/12/21	Variation
Dettes fournisseurs et comptes rattachés - Factures non parvenues	3 392	1 826	1 566
Dettes sociales	1 207	1 621	(415)
Dettes fiscales	1 246	1 058	189
Intérêts courus à payer	16	30	(14)
TOTAL	5 862	4 536	1 326

Les dettes sociales (1 207€ au 31 décembre 2022) sont composées de 576k€ de provision sur congés payés et de 176k€ de charges sur congés payés.

Les dettes fiscales s'élèvent à 1 246k€ à fin décembre 2022 et sont composées de 547k€ de taxe d'apprentissage et de 382k€ de formation continue.

6.5 PRODUITS A RECEVOIR

Produits à recevoir (En milliers d'Euros)	31/12/22	31/12/21	Variation
Créances clients et comptes rattachés - Factures à établir	428	680	(252)
Etat produits à recevoir - Subventions	-	2 836	(2 836)
Créances fiscales - CICE	-	562	(562)
TOTAL	428	4 078	(3 649)

Les produits à recevoir sont uniquement composés de 428k€ à fin décembre 2022.

La variation de (3 649)k€ par rapport au 31 décembre 2021 s'explique par :

- L'encaissement en mars 2022 de 2 836k€ de fonds de solidarité (aide Covid) ;
- L'encaissement en novembre 2022 de 562k€ relatifs au CICE de 2018.

6.6 CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2022, le capital social 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 €)
Nombre de titres en début d'exercice	7 386 981	45 000
Augmentation de capital	-	-
Diminution de capital	-	(31 000)
Nombre de titres en fin d'exercice	7 386 981	14 000

Lors de l'Assemblée Générale du 19 juillet 2022, la société Les Hôtels de Paris a procédé à :

- une augmentation de capital de 45 000 000 € à 50 035 090€ par imputation de la prime d'émission puis à ;
- une diminution de (36 035 090)€ afin de ramener le capital social à 14 000 000€ par voie de diminution de la valeur nominale de chacune des 7 386 981 actions composant le capital. La diminution de (36 035 090)€ du capital a été faite par imputation d'une partie des pertes inscrites au compte « Report à nouveau ».

Après ces mouvements, le capital social est de 14 000 000€, divisé en 7 386 981 actions dont le nominal est de 1,90€ (contre 6,09€ avant mouvements).

La réserve légale a été diminuée pour la ramener à 10% du capital social, soit à 1 400 000€.

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2022 se présente comme suit :

Capitaux propres (En milliers d'Euros)	31/12/21	Affectation du résultat 2021	Aug. capital social	Diminution capital social	Diminution réserve légale	Résultat 2022	Dotations réserve légale	Dotations / reprises	31/12/22
Capital social ou individuel	45 000	-	5 035	(36 035)	-	-	-	-	14 000
Primes d'émission	5 035	-	(5 035)	-	-	-	-	-	-
Réserve légale	4 500	-	-	-	(3 100)	-	-	-	1 400
Autres réserves	656	-	-	-	-	-	-	-	656
Report à nouveau	(56 482)	7 403	-	36 035	3 100	-	-	-	(9 944)
Résultat 2021	7 403	(7 403)	-	-	-	-	-	-	-
Résultat 2022	-	-	-	-	-	(386)	-	-	(386)
Provisions réglementées	4 152	-	-	-	-	-	-	(22)	4 130
TOTAL	10 264	-	-	-	-	(386)	-	(22)	9 857

6.7 PROVISIONS

Provisions (En milliers d'Euros)	31/12/21	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31/12/22
Amortissements dérogatoires	4 152	10	31	-	4 130
Provisions réglementées	4 152	10	31	-	4 130
Pour litiges	396	275	-	-	671
Autres provisions pour risques et charges	1 865	24	141	-	1 748
Provisions pour risques et charges	2 261	299	141	-	2 419
Sur immobilisations incorporelles	590	-	-	-	590
Sur immobilisations titres de participation	21	-	-	-	21
Sur autres immobilisations financières	7	-	-	-	7
Sur comptes clients	1 760	96	-	82	1 775
Autres provisions pour dépréciation	14 343	372	-	2 109	12 606
Provisions pour dépréciation	16 722	468	-	2 191	14 999
TOTAL GÉNÉRAL (I + II +III)	23 134	777	172	2 191	21 548
Dont dotations & reprises d'exploitation		96		82	
Dont dotations & reprises financières		372		-	
Dont dotations & reprises exceptionnelles		318		2 291	

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 687K€ de provision relative à la participation des salariés au titre de l'exercice 2021. Il convient de préciser que l'ancien accord de participation (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 plan de sauvegarde de l'emploi (PSE) mis en place en 2021 n'a pas permis finalement la négociation d'une nouvelle formule. Le résultat 2021 de HDP SA étant lié étant lié à des cessions d'actifs de nature exceptionnelle 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 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 comptabilisée au 31 décembre 2021 dans le respect du principe de prudence et maintenue comme telle au 31 décembre 2022. . Aucun nouvel accord n'a été signé sur l'année 2022. La Société a mandaté un avocat spécialisé afin de confirmer la précédente analyse réalisée au titre de l'exercice 2021.
- 671k€ de litiges prud'homaux : la société a cinq dossiers pendants à la clôture dont trois dossiers ouverts en 2022 et qui ont fait l'objet d'une dotation de 275k€. Aucun litige déjà existant-au 31 décembre 2021 n'a été clôturé.

Les provisions pour dépréciation s'élèvent à 14 999€ au 31 décembre 2022 et se composent principalement de :

- 11 651k€ 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 2022 ») ;
- 954k€ 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 2022 ») ;
- 1 775k€ de dépréciations relatives aux clients douteux. La dépréciation couvre l'ensemble des clients douteux.

6.8 DETTES FINANCIERES

Dettes financières <i>(En milliers d'Euros)</i>	31/12/21	Augment.	Rembours.	31/12/22
Intérêts courus à payer	30	15	29	16
Dettes auprès des établissements de crédit	30	15	29	16
Emprunt obligataire	300	-	300	-
Intérêts sur emprunt obligataire	2	-	2	-
Emprunt auprès des sociétés du Groupe	302	-	302	-
Tranche levées en 2017	67 387	-	-	67 387
Tranche levées en 2018	-	-	-	-
Emprunt Colcity	67 387	-	-	67 387
Intérêts capitalisés - Colcity	10 466	-	-	10 466
Intérêts courus à payer - Colcity	-	4 527	-	4 527
Intérêts à payer reportés au terme	5 009	-	-	5 009
Intérêts Colcity	15 475	4 527	-	20 002
Dettes Colcity	82 862	4 527	-	87 389
Participation des salariés au résultat	361	15	22	354
Associés comptes-courants	6	-	-	6
Dépôts et cautions reçus	162	-	13	149
Autre dettes financières	529	15	35	510
TOTAL	83 724	4 557	366	87 915

La dette financière de la Société s'élève à 87 915k€ au 31 décembre 2022.

La dette Colcity pèse pour 87 389k€ à fin décembre 2022 contre 82 862k€ au 31 décembre 2021. Les intérêts courus en 2022 n'ont pas été capitalisés du fait de l'entrée en procédure de sauvegarde.

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 1er février 2021.

6.9 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	87 389	87 389	-	-
Participation des salariés au résultat	354	-	354	-
Dépôts et cautions reçus	149	-	-	149
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	16	16	-	-
Associés comptes-courants	6	-	-	6
Dettes financières	87 915	87 405	354	155
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 126	1 126	-	-
Etat / Autre impôts, taxes et assimilés	801	801	-	-
Personnel et comptes rattachés	916	916	-	-
Dettes fiscales et sociales post sauvegarde	2 843	2 843	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 068	4 068	-	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	702	702	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	589	589	-	-
Autres dettes	82	82	-	-
Autres dettes post sauvegarde	5 442	5 442	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 808	-	3 808	-
Etat / Autre impôts, taxes et assimilés	2 968	-	2 968	-
Etat / Impôts sur les bénéfices	1 717	-	1 717	-
Personnel et comptes rattachés	195	-	195	-
Dettes fiscales et sociales avant sauvegarde	8 688	0	8 688	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 542	-	9 542	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	576	-	576	-
Autres dettes avant sauvegarde	10 118	-	10 118	-
Dettes fiscales et sociales	1 464	1 464	-	-
Dettes fournisseurs	188	188	-	-
RJ Murano	1 651	1 651	-	-
TOTAL	116 657	97 341	19 160	155

Les dettes avant et après sauvegarde ont été distinguées.

Dans le cadre du plan de sauvegarde, les dettes concernées seront remboursées sur cinq ans avec une première échéance en mars 2024.

Suite à l'entrée en procédure de sauvegarde, il a été décidé, avec accord du Tribunal, de solder le plan de continuation en lien avec le RJ Murano en 2023.

Compte tenu de la procédure en cours (délibéré prévu en mai 2023), et selon le principe de précaution, la dette Colcity a été enregistrée à 1 an au plus, comme dans les comptes consolidés.

7. LES ENGAGEMENTS HORS BILAN

7.1 LES CREDITS-BAILS

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 société Les Hôtels de Paris a obtenu l'accord du juge-commissaire pour lever l'option du crédit-bail de la Villa Lutèce le 28 mars 2023.

Engagements donnés par la société : de payer les redevances

Hôtel (En milliers d'Euros)	Charges exercice 2022	Paiement exercice 2022 ⁽¹⁾	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	921	1 046	4 204	755	3 448	-	6e année	5 705	9 909
Kube Saint-Tropez	76	87	388	70	318	-	6e année	-	388
Pavillon Louvre Rivoli	426	553	1 196	199	829	169	n.a	2 121	3 317
Villa Lutèce Port Royal	435	-	-	-	-	-	sept.-21	1 557	1 557
Total	1 859	1 686	5 788	1 024	4 595	169	n.a	9 383	15 171

(1) Paiement TTC. N'inclut pas le paiement des taxes foncières (47,2k€ TTC pour le Kube St Tropez, 4,5k€ pour Pavillon Louvre Rivoli et 7,2k€ pour Villa Lutèce Port Royal) et le paiement des taxes de balayage (1,1k€ pour Villa Lutèce Port Royal).

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 2022
Compte-courant financier	3 098
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 2022 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 :

	31/12/21	31/12/22
Age de départ à la retraite	62 ans	62 ans
Evolution des salaires non cadre	1,2% par an	2,1% constant
Evolution des salaires cadre	1,2% par an	2,1% constant
Taux d'actualisation	0,98%	3,77%
Effectifs éligibles présents	269	231
Valorisation de l'engagement au 31 décembre (en k€)	698	544

Le taux d'évolutions des salaires retenu sur l'exercice 2022 est de 2,1% par an. Ce taux correspond à l'inflation moyenne prévue par la Banque de France en 2025 (cf. site internet de la Banque de France, Publications économiques et financières, Prévisions économiques, « Projections macroéconomiques – Décembre 2022 » : <https://publications.banque-france.fr/projections-macroeconomiques-decembre-2022>)

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.

8. ELEMENTS CONCERNANT LES PARTIES LIEES

Etablissements liés (En milliers d'Euros)	Lien des parties liées	Opé. au compte de résultat 2022			Positions sur le bilan au 31/12/2022				
		Loyers et autres	Dépré.	Intérêts	Clients	Fourn.	Dette financière	Comptes-courants	Dépré. comptes-courants
Capinvest	Dirigeant commun	-	-	-	-	-	-	-	-
SCI Gassin St Tropez	Filiale à détention < 100%	-	(4)	4	-	-	-	205	(205)
SIAM	Filiale à détention < 100%	(914)	-	57	36	(322)	-	3 098	-
Paris Palace Marrakech	Filiale à détention < 100%	3	(197)	172	28	-	-	9 345	(9 345)
Cyme	Filiale détenue à 100%	-	(24)	24	-	-	-	1 295	(1 295)
Murano Resort Marrakech	Filiale à détention < 100%	-	(147)	13	-	-	-	806	(806)
Decorotel	Dirigeant commun	-	-	-	-	-	-	-	-
MD Immobilier	Actionnaire / Bailleur	(514)	-	-	1	(131)	-	-	-
SAS Hôtels Partners Paris	Dirigeant commun / Mère	4	-	-	-	-	-	-	-
SNC Hôtels Partners	Dirigeant commun	-	-	-	24	-	-	-	-
SCI Paris City	Dirigeant commun / Bailleur	(151)	-	-	1	(83)	-	-	-
SCI KM75	Dirigeant commun / Bailleur	(23)	-	-	12	(13)	-	-	-
SAS Kapital Hospitality	Dirigeant commun / Actionnaire	4	-	1	17	-	-	62	-
Mezcal Brothers	Dirigeant commun / Administrateur	(33)	-	-	-	(7)	-	-	-
Immersive ⁽¹⁾	Filiale à détention < 100% / Actionnaire	(10)	-	-	-	(10)	-	-	-
MACHEFERT Patrick	Actionnaire / Bailleur	(153)	-	-	-	(83)	-	-	-
DERORY Christiane	Actionnaire / Bailleur	(27)	-	-	-	(15)	-	(6)	-
MACHEFERT Kevin	Actionnaire / Bailleur	(120)	-	-	-	(65)	-	-	-
Total		(1 935)	(372)	271	119	(729)	-	14 805	(11 654)

(1) : Depuis janvier 2023, la société Les Hôtels de Paris détient 44% de la SAS Immersive.

En janvier 2023, la société Les Hôtels de Paris est entrée au capital de la SAS Immersive à hauteur de 44%, et a ainsi apporté 440€.

Cette société est en charge de l'organisation d'évènements tel que The End. The End est une soirée organisée chaque année depuis 2018 au Kube Paris (sauf en 2020). En 2023, la société devrait organiser une nouvelle édition à Amsterdam au mois d'avril.

Dans le cadre de cette prise de participation, Les Hôtels de Paris a réalisé 76k€ d'avances à fin février 2023 en compte-courant afin de réaliser des avances aux fournisseurs de la société en vue de l'organisation de The End 2023.

9. AUTRES INFORMATIONS

9.1 EFFECTIFS

Au 31 décembre 2022, l'effectif de la société était au nombre de 237 salariés uniquement composé de postes permanents. Les femmes sont au nombre de 106 et représentent ainsi 45% de l'effectif total.

Au 31 décembre 2022, Il y a 25 personnes rattachées au siège de la société sur des fonctions de services partagés et 212 personnes, soit 89% des effectifs, rattachées individuellement à l'un des 18 hôtels de la société.

Par catégorie professionnelle	Au 31 décembre 2022				Au 31 décembre 2021		Variation 2022-2021
	Femmes	Hommes	Total	%	Total	%	
Cadres	9	23	32	14%	29	13%	10%
Agents de maîtrise	15	12	27	11%	25	11%	8%
Employés	81	94	175	74%	166	75%	5%
Dirigeants	1	2	3	1%	2	1%	50%
Total	106	131	237	100%	222	100%	7%

Sur l'année 2022, les effectifs moyens salariés de la société se décomposent comme suit :

Effectifs moyens par catégorie professionnelle	Moyenne 2022				Moyenne 2021		Variation 2022-2021
	Femmes	Hommes	Total	%	Total	%	
Cadres	6,00	23,97	29,97	13%	33,80	14%	(11%)
Agents de maîtrise	19,00	14,90	33,90	14%	34,48	14%	(2%)
Employés	74,24	94,33	168,57	72%	177,13	72%	(5%)
Dirigeants	1,00	2,00	3,00	1%	2,00	1%	50%
Total	100,24	135,20	235,44	100%	247,41	100%	(5%)

En complément de ses effectifs salariés permanents, la société a rémunéré sur l'exercice 2022, une moyenne de 68 équivalents temps plein en contrats extras, contre 40 en 2021, soit une hausse de 73%. 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 REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL PAR TYPE D'ACTIONNAIRES

Principaux actionnaires inscrits au nominatif et au porteur (au 31 mars 2023)

Actionnariat	En action	% d'action	En voix	% des voix
Patrick Machefert	1 695 970	23,0%	3 391 940	24,4%
<i>Contrôle direct de M. Patrick Machefert</i>	1 695 970	23,0%	3 391 940	24,4%
Capinvest Services	3 134 412	42,4%	6 268 824	45,1%
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>	3 707 748	50,2%	7 415 496	53,3%
Contrôle direct et indirect de M. P. Machefert	5 403 718	73,2%	10 807 436	77,7%
Christiane Derory	267 849	3,6%	452 561	3,3%
Autres actionnaires au nominatif	931 424	12,6%	1 858 820	13,4%
Actionnaires au porteur	783 990	10,6%	783 990	5,6%
Autres actionnaires	1 983 263	26,8%	3 095 371	22,3%
Total	7 386 981	100%	13 902 807	100%
<i>dont actionnaires au nominatif</i>	6 602 991	89,4%	13 118 817	94,4%
<i>dont actionnaires au porteur</i>	783 990	10,6%	783 990	5,6%

Au total, au 31 mars 2023, Monsieur Patrick Machefert contrôle directement ou indirectement 5 403 718 actions (73,2%) représentant 10 807 436 droits de vote (77,7%).

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

9.3 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^{er} février 2021 conclu avec Colcity a suspendu l'application de ces covenants jusqu'au nouveau terme du crédit au 31 décembre 2022.

L'application de ces covenants est suspendue compte tenu de la procédure de sauvegarde.

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.

9.4 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.

9.5 ANALYSE ET GESTION DES RISQUES

9.5.1 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

Crise sanitaire

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

Depuis la fin du premier trimestre 2022, la Société a constaté une reprise de l'activité touristique et d'affaires à Paris. Le Groupe anticipe un retour fort et soudain de la clientèle chinoise dès les mois de mars ou avril 2023 du fait de

l'assouplissement de la « *Zero-Covid Policy* » pratiquée par le Parti Communiste Chinois depuis janvier 2020 et du retour à la normale du trafic aérien mondial.

Le Groupe applique un principe de prudence dans ses projections à moyen-terme, notamment dû :

- A la résurgence, a priori faible, de la pandémie dans certaines régions aux doctrines rigides en matière de santé (Asie de l'Est) ;
- A la montée de la tension sociale en France et dans certains pays occidentaux relative à la baisse du pouvoir d'achats, à l'allongement de la durée de travail, aux polarisations ethniques de certaines sociétés, ou à la défiance d'une partie de la population face aux politiques dites « restrictives » de certains gouvernements en place ;
- Au risque de récession annoncé par certaines banques centrales ;
- Au risque de phénomène de correction sur plusieurs marchés (actions, immobilier, devises, dette, etc.) impactant potentiellement les bilans de certains acteurs exposés (Etats, banques, entreprises, ménages, etc.) et entraînant potentiellement une crise conjoncturelle de confiance.

Guerre en Ukraine

Bien que les déplacements de population semblent s'être régulés, la Guerre en Ukraine continue de produire des effets néfastes sur le commerce international et sur l'importation de nombreuses catégories de produits et de services en Europe et en France tels que l'énergie, des produits de première nécessité ou encore de nombreuses matières premières. L'inflation tant redoutée dès la reprise de l'activité post-Covid du fait des ruptures de chaînes de production et d'approvisionnement – notamment en Asie – a malheureusement été accélérée par voie de conséquence. Le conflit russo-ukrainien continue par ailleurs d'impacter les exportations de l'Union Européenne et force une réorganisation du commerce international, entraînant un phénomène de déséquilibre du principe d'interdépendance entre les Etats-Nations. Les ménages, en France et en Europe en sont les premiers impactés après les citoyens ukrainiens et russes.

Les professionnels du monde du tourisme restent prudents sur l'impact de ce conflit à moyen-terme.

Néanmoins, l'analyse rassurante réalisée par la société lors de l'entrée en guerre de la Russie contre l'Ukraine reste la même à la date de rédaction du présent rapport : les réservations émanant des marchés russophones (Russie, Ukraine, Kazakhstan, Biélorussie, etc.) n'ayant jamais constitué une part importante des réservations totales tous marchés émetteurs confondus, ceux-ci peuvent a priori largement être compensés par d'autres nationalités et provenances.

Ce phénomène compensatoire a largement été observé de mars à décembre 2022.

Les marchés français, allemands, britanniques, italiens et belges sont largement venus compenser l'absence de clientèles russophones.

Par ailleurs, le retour de la clientèle états-unienne fut plus important et soudain qu'initialement prévu. Les américains, fort d'une parité Euro-Dollar inédite en 15 ans, ont organisé des déplacements professionnels et MICE (« Meeting, Incentive, Conferences and Exhibitions »), en groupe ou en individuel dès le mois d'avril 2022. Ils ont par ailleurs consommé la destination « Paris » plus tardivement qu'ils n'avaient l'habitude de le faire pré-COVID. Ainsi, les départs usuels de cette clientèle à la fin de la semaine de la mode vers le 11 juillet de chaque année n'ont pas eu lieu de la même manière cette année. Les américains ont prolongé leurs séjours à des prix moyens élevés à Paris tout au long de l'été 2022.

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 continuent d'être répercutés sur les prix moyens pratiqués dans la stratégie commerciale du Groupe.

9.5.2 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 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 2022 »).

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^{er} 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^{er} octobre 2020 et jusqu'au 31 juillet 2021 (la capitalisation des intérêts capitalisés devant reprendre à compter du 1^{er} 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.

9.5.3 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.

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 qui prendra fin le 28 mars 2023.

Le plan de sauvegarde a été déposé par la société HDP SA le 23 mars 2023 avec un avis de l'administrateur judiciaire. Les créanciers ont été informés du plan de sauvegarde et ont un délai d'un mois pour rendre un avis consultatif. Le plan sera examiné à l'audience du 15 mai 2023 avec un délibéré envisagé au 31 mai 2023.

9.5.4 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.

9.5.5 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.

9.5.6 RISQUES LIES AUX LITIGES

Les principaux litiges sont présentés dans le paragraphe 2.11 « Litiges » de la partie III (« Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 »).

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.

Pour rappel, la société LES HOTELS DE PARIS a sollicité et obtenu du Tribunal de commerce de Paris l'ouverture d'une procédure de sauvegarde le 28 mars 2022.

Les organes de la procédure nommés suivant ce jugement du 28 mars sont les suivants :

- Me Gorrias, cabinet BTSG est le mandataire judiciaire
- Me Abitbol, étude Abitbol et Rousselet est l'administrateur judiciaire
- M. Michel Teytu est le juge commissaire.

La période d'observation a été renouvelée pour une nouvelle période de 6 mois aux termes d'un jugement du 4 octobre 2022.

La Société a déposé un projet de plan accompagné de l'avis de l'administrateur judiciaire le 23 mars 2023. S'en sont suivis les avis du contrôleur et du mandataire judiciaire.

L'audience d'homologation du plan de sauvegarde est prévue le 15 mai 2023 avec un délibéré envisagé au 31 mai 2023. Dans l'entretemps, la période d'observation qui devait prendre fin le 28 mars 2023 se poursuit tacitement.

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 REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

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

Rémunérations versées aux mandataires sociaux (En milliers d'Euros)	31/12/22	31/12/21
Patrick Machefert - Président	298	297
Christiane Derory - Directeur Général	298	298
Kevin Machefert - Directeur Général	123	n.a
Rémunérations nettes versées aux dirigeants⁽¹⁾	595	595
Patrick Machefert - Président	18	18
Christiane Derory - Directeur Général	8	9
Kevin Machefert - Directeur Général	10	8
Jetons de présence attribués aux mandataires	35	35
Avantages à court terme	-	-
Avantages postérieurs à l'emploi	cf. commentaire	cf. commentaire
Autres avantages à long terme	-	-
Indemnités de fin de contrat de travail	-	-
Paiements fondés sur des actions	-	-
Autres rémunérations	-	-

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.

Kevin Machefert a été nommé Directeur Général le 1^{er} janvier 2022.

9.7 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires de commissariat aux comptes comptabilisés au cours de l'exercice 2022 pour l'ensemble consolidé s'élèvent au titre de l'audit légal à :

- 135k€ pour le cabinet RSM PARIS,
- 90k€ pour le cabinet BLANCHARD TISSANDIER AUDIT EXPERTISE CONSEIL

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 2022 et sur les conventions réglementées sont présentés en annexes.

IV. COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

1. BILAN CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2022 (EN NORMES IFRS)

Actif (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2022	31/12/2021	Variation
Goodwill	12.1	37 391	37 391	0
Immobilisations incorporelles	12.2	189	188	1
Immobilisations corporelles	12.3	95 075	93 175	1 900
Autres immobilisations financières	12.4	1 361	1 316	45
Actif d'impôt différé	12.7	7	53	(46)
Total actifs non courants		134 023	132 123	1 900
Stocks et encours	12.5	1 389	90	1 299
Créances clients et comptes rattachés	12.5	1 719	1 265	454
Autres créances et comptes de régularisation	12.5	6 151	9 066	(2 915)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12.6	16 926	16 574	353
Total actifs courants		26 186	26 995	(809)
Total actif		160 209	159 118	1 091

Passif (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2022	31/12/2021	Variation
Capital	12.8	14 000	45 000	(31 000)
Prime d'émission		-	5 035	(5 035)
Réserves consolidées		(21 040)	(61 898)	40 857
Résultat de l'exercice		(4 699)	3 951	(8 650)
Capitaux propres - part du groupe		(11 739)	(7 912)	(3 827)
Intérêts non contrôlés		(485)	(331)	(154)
Capitaux propres		(12 224)	(8 243)	(3 981)
Dettes financières long terme (part > à 1 an)	12.10	38 605	40 812	(2 207)
Impôt différé passif	12.7	1 758	3 147	(1 389)
Prov. risques et charges à caractère non courant	12.9	544	727	(182)
Autres passifs non courants		-	1	(1)
Total passifs non courants		40 907	44 687	(3 780)
Dettes financières long terme (part < à 1 an)	12.10	101 724	93 415	8 308
Prov. risques et ch. à caract. courant (< à 1 an)	12.9	2 422	2 264	158
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12.5	10 104	10 112	(8)
Dettes fiscales et sociales	12.5	16 515	15 991	524
Autres dettes et comptes de régularisation	12.5	761	891	(130)
Total passifs courants		131 525	122 673	8 852
Total passif		160 209	159 118	1 091

2. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2022

Compte de résultat (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2022	31/12/2021	Variation
Chiffre d'affaires	11.2	42 514	17 759	24 755
<i>Achats d'exploitation</i>	11.3	(15 893)	(8 226)	(7 667)
<i>Charges de personnel</i>	11.4	(12 271)	(8 029)	(4 241)
<i>Impôts et taxes</i>		(1 256)	(1 127)	(129)
<i>Dot. amort. et aux prov. nettes des reprises</i>	11.5	(6 647)	(6 572)	(75)
<i>Autres produits et charges</i>		(13)	4 358	(4 371)
Charges courantes opérationnelles		(36 079)	(19 596)	(16 483)
Résultat courant opérationnel		6 434	(1 837)	8 272
Autres produits et charges opérationnels	11.6	(175)	16 800	(16 975)
Résultat opérationnel		6 259	14 963	(8 704)
<i>Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie</i>		395	988	(593)
<i>Coût de l'endettement financier brut</i>		(12 720)	(11 932)	(788)
Coût de l'endettement financier net	11.7	(12 326)	(10 944)	(1 381)
Résultat opérationnel après coût de l'endettement		(6 066)	4 019	(10 085)
Produit / (Charge) d'impôt	11.8	1 213	219	994
Résultat net de l'ensemble consolidé		(4 854)	4 238	(9 091)
Intérêts des minoritaires		(155)	287	(442)
Résultat net – part du Groupe		(4 699)	3 951	(8 650)
Nombre d'actions	12.8	7 386 981	7 386 981	-
Résultat net (part du Groupe) par action (en €)		(0,64)	0,53	(1,17)
Résultat net (part du Groupe) dilué par action (en €)		(0,64)	0,53	(1,17)

Etat de résultat global (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2022	31/12/2021	Var.
Résultat de la période		(4 854)	4 238	(9 091)
Variation des écarts actuariels sur avantages postérieurs à l'emploi	12.9	241	-	241
Impôt différé sur écarts actuariels	12.7	(60)	-	(60)
Eléments non recyclables en résultat		181		181
Ecarts de conversion constatés sur l'exercice ⁽¹⁾		691	(333)	1 024
Eléments recyclables en résultat		691	(333)	1 024
Résultat global		(3 982)	3 905	(7 887)
Part des minoritaires dans le résultat global		(155)	287	(442)
Part du groupe dans le résultat global		(3 827)	3 618	(7 445)

3. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

Tableau des flux de trésorerie (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2022	31/12/2021	Var.
Trésorerie à l'ouverture	12.6	16 491	1 214	15 277
Opérations d'exploitation		-	-	-
<i>Résultat net des sociétés intégrées</i>	2	(4 699)	3 951	(8 650)
<i>Intérêts non contrôlés</i>	2	(155)	287	(442)
<i>Elim. ch. et produits sans incidence sur la trésorerie</i>		6 807	8 597	(1 790)
<i>Charge d'impôt (exigible et différé)</i>	11.8	(1 213)	(219)	(994)
<i>Plus-values de cessions</i>	11.6	36	(18 736)	18 772
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	11.7	12 326	10 944	1 382
<i>Actualisation des dettes et créances long terme</i>		-	-	-
Capacité d'autofinancement		13 103	4 824	8 280
Impôts versés			418	(418)
Variation sur stocks, clients et autres créances	12.5	2 195	(3 068)	5 263
Variation des fournisseurs et autres dettes		723	(94)	817
Flux de trésorerie liés à l'activité		16 021	2 079	13 942
Acquisition d'immob. incorp. et corp. (hors IFRS 16)	12.3	(6 373)	(679)	(5 694)
Acquisition d'immobilisations financières	12.4	(45)	(2)	(43)
Variation des dettes sur immobilisations		(1 365)	(696)	(668)
Cession d'immobilisations incorp. et corp.		-	39 029	(39 029)
Flux de trésorerie liés aux investissements		(7 783)	37 652	(45 434)
Opérations de financement		-	-	-
Remboursement des dettes locatives et de crédit-bail	12.10	(4 148)	-	(4 148)
Ch. fin. sur contrats de loc. et de crédits-bail (IFRS 16)	11.7	(2 192)	(2 751)	559
Aug. (remb.) nette des emprunts	12.10	(1 149)	(13 507)	12 358
Variation nette des autres créances et dettes		-	-	-
Intérêts financiers nets versés		(340)	(8 193)	7 854
Flux de trésor. liés aux opérations de fin.		(7 828)	(24 452)	16 623
Variation de la trésorerie	12.6	410	15 279	(14 868)
Incidence variation des taux de change	12.6	(7)	(1)	(5)
Trésorerie à la clôture		16 894	16 491	403
Valeurs mobilières de placement		13	13	-
Disponibilités		16 913	16 561	353
Concours bancaires courants		(32)	(83)	50
Trésorerie ou équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	12.6	16 894	16 491	403

Pour rappel, 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 décomposait 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.

4. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2022

(en milliers d'euros)	Capital social	Primes	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total Capitaux Propres Groupe	Intérêts non contrôlés	Total Capitaux propres
Capitaux propres au 31/12/2020 (corrigés)	45 000	5 035	(53 138)	(8 434)	(11 537)	(617)	(12 155)
Affectation du résultat 2020	-	-	(8 434)	8 434	-	-	-
Ecart de conversion	-	-	(333)	-	(333)	-	(333)
Résultat au 31/12/2021	-	-	-	3 951	3 951	287	4 238
Autres	-	-	7	-	7	-	7
Capitaux propres au 31/12/2021	45 000	5 035	(61 898)	3 951	(7 912)	(331)	(8 244)
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Diminution de capital	(31 000)	(5 035)	36 035	-	-	-	-
Affectation du résultat 2021	-	-	3 951	(3 951)	-	-	-
Ecart de conversion	-	-	691	-	691	1	692
Résultat au 31/12/2022	-	-	-	(4 699)	(4 699)	(155)	(4 854)
Autres	-	-	181	-	181	-	181
Capitaux propres au 31/12/2022	14 000	(0)	(21 040)	(4 699)	(11 739)	(485)	(12 225)

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice.

Lors de l'Assemblée Générale du 19 juillet 2022, la société Les Hôtels de Paris a procédé à :

- une augmentation de capital de 45 000 000 € à 50 035 090€ par imputation de la prime d'émission;
- puis à une diminution de (36 035 090)€ afin de ramener le capital social à 14 000 000€ par voie de diminution de la valeur nominale de chacune des 7 386 981 actions composant le capital. La diminution de (36 035 090)€ du capital a été faite par imputation d'une partie des pertes inscrites au compte « Report à nouveau ».

Après ces mouvements, le capital social est de 14 000 000€, divisé en 7 386 981 actions dont le nominal est de 1,90€ (contre 6,09€ avant les opérations).

La réserve légale a été diminuée pour la ramener à 10% du capital social, soit à 1 400 000€.

5. MODALITES D'ELABORATION DES ETATS 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 2022 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2021, à l'exception des normes et/ou amendements de normes adoptés par l'Union européenne applicables de façon obligatoire à partir du 1er janvier 2022 (voir paragraphe 5.3 de la présente partie IV « Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 »).

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.

5.1 BASES DE PREPARATION DES ETATS 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'arrêté. 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/FR/TXT/?uri=CELEX%3A02008R1126-20230101>

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.

5.2 CONTINUITÉ D'EXPLOITATION

Les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2022 ont été préparés sur la base de la continuité d'exploitation qui implique 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 en 2022 sont encourageants et confirment les prévisions d'exploitation, rassurant ainsi sur la certitude de la continuité d'exploitation.

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 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 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.

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

La période d'observation a débuté le 28 mars 2022 et a été renouvelée en septembre 2022 pour une durée de 6 mois prenant fin le 28 mars 2023.

La Société a déposé un projet de plan accompagné de l'avis de l'administrateur judiciaire le 23 mars 2023. S'en sont suivis les avis du contrôleur et du mandataire judiciaire.

L'audience d'homologation du plan de sauvegarde est prévue le 15 mai 2023 avec un délibéré envisagé au 31 mai 2023. Dans l'entretemps, la période d'observation qui devait prendre fin le 28 mars 2023 se poursuit tacitement.

Dans ce contexte, dans l'attente du statut qui sera réservé au plan, la dette Colcity est maintenue dans les dettes courantes à moins d'un an puisque sa maturité contractuelle avait été ramenée au 31 décembre 2022 par l'avenant du 1^{er} février 2021. Les échéances sont amenées à être revues à l'issue du délibéré.

5.3 NOUVELLES NORMES ET INTERPRÉTATIONS APPLICABLES

NOUVELLES NORMES, AMENDEMENTS DE NORMES ET INTERPRÉTATIONS DE NORMES D'APPLICATION OBLIGATOIRE AU SEIN DE L'UNION EUROPÉENNE, ENTRES EN VIGUEUR AU 1^{er} JANVIER 2022

Au 31 décembre, 2022, les nouvelles normes, ou amendements de normes et interprétations de normes d'application obligatoire sont les suivants. Ces textes n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés de la société Les Hôtels de Paris au 31 décembre 2022.

Amendements à IAS 37 « Contrats déficitaires – Coûts à prendre en compte »

Le 14 mai 2020, l'IASB a publié des amendements à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels » qui précisent les coûts qu'une entreprise doit inclure pour déterminer si un contrat est déficitaire.

Un contrat est dit déficitaire ou onéreux si les coûts que l'entreprise prévoit d'engager pour exécuter le contrat sont supérieurs aux avantages économiques qu'elle s'attend à recevoir.

Les amendements modifient la norme IAS 37 pour préciser que les coûts d'exécution d'un contrat incluent à la fois les coûts marginaux, tels que les coûts de la main-d'œuvre directe et des matières, et l'imputation d'autres coûts

directement liés au contrat, comme par exemple l'imputation de la charge d'amortissement relative à une immobilisation corporelle utilisée entre autres pour l'exécution du contrat.

Les modifications concernent plus particulièrement les entreprises des secteurs de la fabrication, de la construction et des services et peut amener certaines entreprises à reconnaître les coûts plus tôt que par le passé.

Amendements à IAS 16 « Immobilisations corporelles – Revenus avant l'utilisation prévue »

L'IASB a apporté des amendements limités à IAS 16 « Immobilisations corporelles » pour réduire la diversité dans l'application de la norme.

IAS 16 pose les principes de reconnaissance et d'évaluation d'une immobilisation corporelle en tant qu'actif.

Les amendements interdisent à une entité de déduire les produits générés par une immobilisation pendant son transfert sur site ou pendant sa mise en état, en moins du coût de l'immobilisation. A la place, l'entité devra comptabiliser ces produits de la vente et les coûts correspondants en résultat.

Amendements à IFRS 3 "Référence au cadre conceptuel" :

Le 14 mai 2020, l'IASB a publié des amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises qui mettent à jour une référence dans la norme au Cadre conceptuel sans changer les dispositions comptables pour les regroupements d'entreprises.

Pour rappel, le Board a publié, en mars 2018, une version révisée du Cadre Conceptuel de l'information financière et la plupart des références au Cadre conceptuel incluses dans les normes IFRS ont été mises à jour.

Améliorations annuelles des normes IFRS 2018-2020

Le 14 mai 2020, l'IASB a publié les Améliorations annuelles aux IFRS cycle 2018-2020, qui apportent des modifications de portée restreinte à quatre normes IFRS.

Les améliorations annuelles font partie du processus du Board pour le maintien des normes IFRS et contiennent des interprétations qui sont mineures et de portée restreinte.

Les normes visées sont les suivantes :

IFRS 1 Première application des Normes internationales d'information financière

IFRS 9 Instruments financiers

Exemples illustratifs qui accompagnent IFRS 16 Contrats de location

IAS 41 Agriculture

IFRIC

L'application de la décision de l'IFRIC publiée en avril 2021, portant sur l'activation des coûts de configuration ou d'adaptation de logiciels Saas, n'a pas eu d'impact significatif sur les comptes.

Amendements à IFRS 16 - Allègements de loyer liés à la Covid-19 au-delà du 30 juin 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.

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.

De même qu'en 2021, le Gr n'a bénéficié en 2022 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 à moins d'un an.

TEXTE POUVANT ETRE ANTICIPES PAR LES SOCIETES EUROPEENNES COTEES

Au 31 décembre 2022, le Groupe n'a pas appliqué de normes, amendements de normes ou interprétations applicables par anticipation à compter du 1^{er} janvier 2022, qu'ils soient ou non adoptés par l'Europe. Il s'agit principalement des textes exposés ci-dessous :

- Amendements à IAS 1 - Informations à fournir sur les méthodes comptables, publiés par l'IASB en février 2021, et adoptés par l'Union, Européenne en mars 2022 – Applicable le 1er janvier 2023.
- Amendements à IAS 8 – Définition d'une estimation comptable publiés par l'IASB en février 2021, et adoptés par l'Union, Européenne en mars 2022 – Applicable le 1er janvier 2023.
- Amendements à l'IAS 12 – impôts différés relatifs à des actifs et des passifs résultant d'une même transaction, adopté par l'Union Européenne en mars 2022 - Applicable le 1er janvier 2023.
- Amendements à l'IAS 1 – classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants, publiés par l'IASB en janvier et juillet 2020, et amendements à IAS 1 – passif non courants avec covenants, publiés par l'IAS en octobre 2022 dont le process d'adoption par l'Union Européenne a démarré fin 2022 – Applicable le 1^{er} janvier 2024.

Les autres normes, amendements et interprétations adoptés par l'IASB, dont le process d'adoption est en cours sont :

- Amendements IFRS16 – obligation locative dans une opération de vente et de lease-back – Applicable le 1^{er} janvier 2024,
- Amendements IFRS 10 et IAS 28, Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entité associée ou une coentreprise.

Le Groupe ne s'attend pas à ce que ces amendements aient un impact significatif sur ses comptes.

Il n'existe pas de principes comptables contraires aux normes IFRS d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2022, non encore adoptées au niveau européen, et dont l'impact aurait été significatif sur les comptes de cet exercice.

5.4 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 9.3 de la partie IV « Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ») ;
- 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 9.4 de la partie IV « Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 »).

6. LES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

6.1 PREAMBULE

L'exercice a une durée de douze mois, couvrant la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022. L'exercice précédent, clos le 31 décembre 2021 avait également une durée de 12 mois.

Le total du bilan du Groupe sur l'exercice 2022 est de 160 209k€.

Le résultat net de l'ensemble consolidé ressort négatif à (4 854)k€.

6.2 IMPACT DE LA CRISE COVID-19 SUR L'ACTIVITE

La crise sanitaire a continué à impacter l'industrie du tourisme et de l'hôtellerie au premier trimestre 2022. A partir de mi-mars 2022, il a été constaté une reprise de l'activité touristique, notamment à Paris.

La forte présence des marchés limitrophes à la France et du marché américain ont permis de compenser la quasi absence totale du marché asiatique, toujours sujet à des restrictions liées à la crise sanitaire.

En parallèle, l'inflation entraîne des prix de vente en hausse, aussi bien sur l'hébergement que sur le F&B.

L'ensemble des hôtels du Groupe est resté ouvert sur le premier semestre 2022 à l'exception de :

- La Villa Eugénie qui a rouvert le 7 février 2022 ;
- Le Murano Resort Marrakech qui a rouvert le 17 février 2022 ;
- Le Pavillon Porte de Versailles qui n'a pas réouvert puisque des travaux sont en cours.

La société Les Hôtels de Paris a continué à recourir au dispositif d'activité partielle ponctuellement pour une minorité de collaborateurs.

La société a par ailleurs encaissé l'aide coûts fixes rebond en mars 2022 pour 2 945 738€.

6.3 GUERRE EN UKRAINE

Bien que les déplacements de population semblent s'être régulés, la Guerre en Ukraine continue de produire des effets néfastes sur le commerce international et sur l'importation de nombreuses catégories de produits et de services en Europe et en France tels que l'énergie, des produits de première nécessité ou encore de nombreuses matières premières. L'inflation tant redoutée dès la reprise de l'activité post-Covid du fait des ruptures de chaînes de production et d'approvisionnement – notamment en Asie – a malheureusement été accélérée par voie de conséquence. Le conflit russo-ukrainien continue par ailleurs d'impacter les exportations de l'Union Européenne et force une réorganisation du commerce international, entraînant un phénomène de déséquilibre du principe d'interdépendance entre les Etats-Nations. Les ménages, en France et en Europe en sont les premiers impactés après les citoyens ukrainiens et russes.

Les professionnels du monde du tourisme restent prudents sur l'impact de ce conflit à moyen-terme.

Néanmoins, l'analyse rassurante réalisée par la société lors de l'entrée en guerre de la Russie contre l'Ukraine reste la même à la date de rédaction du présent rapport : les réservations émanant des marchés russophones (Russie, Ukraine, Kazakhstan, Biélorussie, etc.) n'ayant jamais constitué une part importante des réservations totales tous marchés émetteurs confondus, ceux-ci peuvent a priori largement être compensés par d'autres nationalités et provenances.

Ce phénomène compensatoire a largement été observé de mars à décembre 2022.

Les marchés français, allemands, britanniques, italiens et belges sont largement venus compenser l'absence de clientèles russophones.

Par ailleurs, le retour de la clientèle états-unienne fut plus important et soudain qu'initialement prévu. Les américains, fort d'une parité Euro-Dollar inédite en 15 ans, ont organisé des déplacements professionnels et MICE (« Meeting, Incentive, Conferences and Exhibitions »), en groupe ou en individuel dès le mois d'avril 2022. Ils ont par ailleurs consommé la destination « Paris » plus tardivement qu'ils n'avaient l'habitude de le faire pré-COVID. Ainsi, les départs usuels de cette clientèle à la fin de la semaine de la mode vers le 11 juillet de chaque année n'ont pas eu lieu de la même manière cette année. Les américains ont prolongé leurs séjours à des prix moyens élevés à Paris tout au long de l'été 2022.

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 continuent d'être répercutés sur les prix moyens pratiqués dans la stratégie commerciale du Groupe.

6.4 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 17 « 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 2022 »).

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^{er} 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^{er} octobre 2020 et jusqu'au 31 juillet 2021 (la capitalisation des intérêts capitalisés devant reprendre à compter du 1^{er} 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.

6.5 OUVERTURE D'UNE PROCEDURE DE 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 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 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.

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

La période d'observation a débuté le 28 mars 2022 et a été renouvelée en septembre 2022 pour une durée de 6 mois prenant fin le 28 mars 2023.

La Société a déposé un projet de plan accompagné de l'avis de l'administrateur judiciaire le 23 mars 2023. S'en sont suivis les avis du contrôleur et du mandataire judiciaire.

L'audience d'homologation du plan de sauvegarde est prévue le 15 mai 2023 avec un délibéré envisagé au 31 mai 2023. Dans l'entretemps, la période d'observation qui devait prendre fin le 28 mars 2023 se poursuit tacitement.

6.6 POURSUITE DU PLAN DE SAUVEGARDE DE L'EMPLOI

Le plan de sauvegarde de l'emploi initié en 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.

43 salariés sont concernés par le plan. Au 31 décembre 2022 :

- 36 salariés sont sortis des effectifs, avec une indemnité de licenciement de 370k€ ;
- 5 salariés ont été reclassés ;

- 2 salariés ont fait l'objet d'un recours du Ministère du travail qui n'a pas abouti. Ces 2 salariés restent donc dans les effectifs du Groupe à date.

6.7 FIN DE L'EXPLOITATION DE L'HOTEL VILLA OPERA DROUOT

L'hôtel Villa Opéra Drouot a été exploité depuis sa cession le 13 décembre 2021 via une convention d'occupation précaire. Cette convention a pris fin le 4 octobre 2022.

6.8 REDUCTION DE CAPITAL

L'Assemblée Générale Mixte du 19 juillet 2022 a voté l'augmentation du capital social de 45 000 000€ à 50 035 090€ par imputation de la prime d'émission puis la réduction du capital social motivée par des pertes à 14 000 000€ par diminution de la valeur nominale de chaque action.

6.9 DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE FOOD AND BEVERAGE

La Société développe fortement son activité Food and Beverage en exploitant les rez-de-chaussée de ses actifs.

Au sein du Normandy, un nouveau restaurant (« Buckwheat » - crêperie) est venu compléter l'offre déjà existante en avril 2022 afin de continuer la dynamisation du rez-de-chaussée.

Le rez-de-chaussée de la Villa Eugénie a été repensé afin de créer une cave à manger et un bar à vins naturels (bodega espagnole repensée). Les travaux ont débuté en mai 2022 et ce nouvel espace appelé « Montijo » a ouvert en février 2023.

Le rez-de-chaussée et les salles événementielles de l'établissement hôtelier Kube Paris ont été *rebrandés* sous le nom de « Séve » afin d'y développer une activité F&B tournée autour de la nature et de la fête (« Nature Festive »). Le restaurant, le bar, les salles événementielles, la cour intérieure et le « Ice Bar » ont été redécorés et revégétalisés afin d'inaugurer un concept à la fois végétal, brut et tendance pour accueillir une clientèle parisienne éclectique. Un planning d'événements, de concerts et d'activations varié est mis à jour chaque semaine pour y développer l'activité événementielle. Ce nouveau concept a été inauguré en mars 2023.

Au Kube St Tropez, un rapprochement avec un partenaire spécialiste du F&B a permis d'y développer un partenariat de restauration/ événementiel sous la dénomination « Moloko », sur la saison d'avril à novembre 2023 et de capitaliser sur l'attraction d'une clientèle extérieure et non seulement celle interne à l'hôtel.

Au Pavillon Porte de Versailles, au Pavillon Louvre Rivoli et à la Villa Luxembourg, des réflexions sont en cours pour réorganiser intégralement le rez-de-chaussée de ces établissements afin d'y accueillir une activité F&B importante.

6.10 POURSUITE DE LA RENOVATION DU PARC HOTELIER

Dans le cadre de son nouveau plan triennal nommé Réputation, le Groupe continue son programme de repositionnement d'une majorité de ses hôtels.

Ce repositionnement passe par la mise en place d'un programme de travaux permettant de réinaugurer les hôtels concernés par la suite sous un autre nom et avec un autre concept. Dans la majorité des cas, les nouveaux positionnements des établissements reposent sur la naissance d'une activité F&B.

A mi-février 2022, les chantiers suivants sont en cours :

- Normandy Hotel :

L'hôtel reste un des emblèmes du Groupe et des travaux de rénovation ont été initiés dès mars 2019, avant d'être suspendus lors de l'entrée en confinement au début de la crise sanitaire. Le Groupe a repris les travaux sur cet hôtel en janvier 2022, grâce à la trésorerie dégagée à l'issue de la cession de quatre actifs en décembre 2021. Ces travaux concernent principalement des chambres qui seront livrées par lots et la création d'espaces de restauration au rez-de-chaussée, et visent à continuer la montée en gamme de l'établissement d'ici sa ré-inauguration en 5 étoiles.

Il est à noter qu'au début des travaux en 2019, il était prévu de rénover l'hôtel pour en faire un 4 étoiles avec un restaurant, un bar et une salle de sport pour un budget de 8m€. Courant 2022, l'ampleur des travaux a changé, notamment avec l'arrivée de Jacques Garcia en tant que décorateur du rez-de-chaussée et du

premier sous-sol. En 2019, s'il était prévu d'avoir 116 chambres, il a été décidé de fusionner certaines chambres pour en faire des suites ou des salles events, et le nombre de chambres devrait désormais s'établir à 110.

Le budget des travaux devrait s'élever à env. 10m€ sur FY23 et FY24. En FY22, 4,5m€ de CAPEX ont été activés. A fin FY22, 47 chambres sur les 110 ont été livrées. Les travaux sur le rez-de-chaussée débuteront fin FY23, dès que l'ensemble des chambres sera terminé ;

- Kube St Tropez :

Des nouveaux aménagements ont été réalisés sur le premier semestre FY22 afin de développer les espaces F&B, avec notamment la construction d'un Assador (barbecue uruguayen) pour le restaurant ALMA. Un nouveau parcours client a notamment pu être imaginé avec la mise en place d'une nouvelle implantation et le déploiement de nouvelles pièces de mobilier dans les espaces extérieurs de la partie « White ». Le rooftop a par ailleurs été légèrement repensé et aligné sur la typologie de décoration des espaces extérieurs afin de pouvoir l'exploiter davantage, notamment pour la réception de groupes et la tenue d'évènements. A mi-février 2023, 13 chambres sont incluses dans un programme de rénovation. Par ailleurs, des discussions avancées avec des partenaires F&B visent la création d'un pop-up pour la saison estivale 2023. La prise en charge des légers travaux d'aménagements de la partie F&B n'incomberait pas à la société HDP ;

- Villa Eugénie :

Un programme d'aménagements nouveaux et une nouvelle décoration ont débuté en mai 2022 afin de créer un nouveau concept F&B appelé « Montijo » sur tout le rez-de-chaussée de l'hôtel. Il s'agit d'un bar à vins nature (bodega espagnole repensée) et d'une cave à manger. Ce projet est d'inspiration catalane / basque / méditerranéenne et vise globalement à capitaliser sur la clientèle parisienne, très sensible aux nouveaux projets originaux et à renforcer l'attractivité globale de l'hôtel dans un quartier en profonde mutation (Batignolles / Pont Cardinet). L'ouverture de ce nouveau concept en rez-de-chaussée de l'hôtel a eu lieu en février 2023 et environ 1,1m€ HT ont été investis ;

- Pavillon Porte de Versailles :

Des travaux importants de rénovation (avec un budget d'env. 1,4m€ ont débuté en juillet 2022 afin de transformer l'établissement en un lieu de vie hybride où se rencontrent les clients *corporate* de salons et les habitants du quartier. Un projet de coffee shop est également prévu au rez-de-chaussée de l'hôtel. Le nouvel établissement, qui sera renommé « Kraft », devrait ouvrir ses portes courant deuxième semestre 2023 ;

- Villa Luxembourg :

L'hôtel fermera d'ici mai 2023 afin d'entrer en programme complet de rénovation. Les CAPEX visent le repositionnement complet de l'établissement, la rénovation des chambres et de toutes les parties communes. Un projet de restaurant est prévu sur le rez-de-chaussée de l'établissement. Une salle de sport destinée aux clients de l'hôtel et une salle de séminaire destinée aux groupes seront conçues au R-2 de l'hôtel. Le budget CAPEX prévu pour cet établissement est 3,0m€ ;

- Pavillon Louvre Rivoli :

L'hôtel fermera d'ici mars 2023 afin d'entrer en programme complet de rénovations. L'hôtel sera pensé comme une annexe de l'hôtel Normandy, situé à 200 mètres du Pavillon Louvre Rivoli. Le positionnement de cette future annexe sera donc équivalent 5*. Un coffeeshop de spécialité sera inauguré en même temps que la partie hébergement. Le budget CAPEX prévu pour cet établissement est de 1,1m€.

6.11 LITIGES

6.11.1 DOSSIER LES HOTELS DE PARIS / SWISSLIFE DYNAPIERRE

La société Swisslife Dynapierre, propriétaire des murs de la Villa Eugénie, a assigné Les Hôtels de Paris au fond devant le Tribunal judiciaire de Paris par acte d'huissier signifié le 16 avril 2021 aux fins de constat de l'acquisition de la clause résolutoire du bail

En outre, la société Swisslife Dynapierre entend conserver le dépôt de garantie à titre d'indemnité, obtenir le paiement de l'indemnité d'occupation prévue contractuellement (fixée au montant du loyer courant majoré de 50%), voir condamner la société Les Hôtels de Paris à lui payer la somme de 494,48 euros au titre des frais d'huissiers (pour la saisie conservatoire et la dénonciation de la saisie), ainsi qu'à la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens.

Cette créance sera traitée dans le cadre du Plan de Sauvegarde.

La résiliation du bail ne peut être poursuivie pour des dettes antérieures au jugement

6.11.2 DOSSIER LES HOTELS DE PARIS / SDC BOULEVARD DU TEMPLE

Par assignation du 20 mai 2022, certains voisins du 1k se plaignant de nuisances sonores ont assigné HDP aux fins d'interdire sous astreintes l'exploitation des suites terrasses, de la verrière et ont sollicité l'installation d'un limiteur sonore.

L'audience de la prochaine mise en état est fixée au 28 septembre 2023.

Dans l'intervalle, nous réalisons des études acoustiques pour démontrer le respect de la limite sonore.

6.11.3 LITIGES SOCIAUX

Deux litiges sociaux étaient en cours au début de l'exercice 2022.

Au cours de l'exercice 2022, trois nouveaux litiges sociaux ont débuté et ceux-ci ont été provisionnés pour un total de 275 K€.

A fin décembre 2022, les provisions relatives aux litiges sociaux s'élèvent ainsi à 671 K€.

6.12 FAITS MARQUANTS DANS LES FILIALES DU GROUPE

6.12.1 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.

6.12.2 MURANO RESORT MARRAKECH

La société Murano Resort Marrakech a été fermée pour travaux le 13 décembre 2022. Des avenants ont été conclus avec les salariés, ces derniers étant payés 50% de leur salaire, sans que la société MRM n'ait recours à leurs services, avec possibilité de trouver un autre emploi pendant la durée des travaux. Seuls trois salariés travaillant effectivement au sein de MRM sont payés à 100% pendant la durée des travaux.

7. ÉVÉNEMENTS POST-CLOTURE

7.1 POINT SUR LES TRAVAUX EN COURS

Pavillon Porte de Versailles

L'hôtel a été maintenu fermé au cours de l'exercice 2022 et fait l'objet d'une rénovation complète, incluant la réfection de tous les circuits techniques, l'installation de la climatisation, la rénovation des chambres et l'installation d'un espace restauration au Rez-de-Chaussée. Le budget alloué en 2023 s'élève à 1.3m€. La livraison des 45 chambres est prévue en septembre 2023.

Pavillon Louvre Rivoli

L'hôtel est fermé pour travaux depuis janvier 2023 pour rénovation complète de la décoration, incluant la réfection des circuits techniques, l'installation de la climatisation, la rénovation des chambres et l'installation d'un espace restauration au Rez-de-Chaussée. Le budget alloué en 2023 s'élève à 1.1m€. La livraison des 29 chambres est prévue en juillet 2023.

Villa Luxembourg

L'hôtel ferme pour travaux à compter du 02 mai 2023. Il est prévu sur l'année 2023 une rénovation complète des 50 chambres, incluant la reprise complète des circuits techniques et l'installation de la climatisation. Cette phase prévoit une réouverture de l'exploitation en novembre 2023. Par ailleurs, les parties communes du Rez-de-chaussée seront intégralement revues avec l'ouverture d'une Brasserie de 180 couverts, et une terrasse. Cette phase de travaux débutera sur le 2° semestre 2023 et se poursuivra sur l'exercice 2024. Des aménagements spécifiques permettront d'exploiter les chambres, pendant la durée des travaux du RDC. Le budget pour l'exercice s'élève à 3m€.

1K

Sur le quatrième trimestre 2023 un programme de rafraîchissement des chambres est prévu. Il pourra se faire sans fermeture de l'établissement. Ces travaux se dérouleront sur les exercices 2023 et 2024.

Kube Saint Tropez

L'établissement est traditionnellement fermé de novembre à février. Un programme de rénovation de 13 chambre au 2° étage, initié au 4° trimestre 2022 sera livré fin avril 2023 et permettra d'augmenter la capacité d'accueil sur l'exercice 2023.

Normandy Hotel :

Suite au redimensionnement du projet de rénovation de l'hôtel (cf. paragraphe 6.10 « Poursuite de la rénovation du parc hôtelier » du rapport de gestion), la méthode d'activation des immobilisations en cours devra changer sur l'exercice 2023. La méthode d'activation des chambres restera la même i.e. les chambres seront activées au fur et à mesure de leur livraison. En revanche, de nouveaux lots correspondant au rez-de-chaussée et au premier sous-sol seront comptabilisés et activés dès leur livraison. Ces nouveaux lots, dont les travaux devraient débuter au dernier trimestre 2023 pour se terminer courant 2024, correspondent notamment au restaurant gastronomique, au bar, au coffee shop, à la salle de sport, au spa, à la piscine.

Le nombre de chambres disponibles à l'exploitation devrait augmenter régulièrement au cours de l'exercice de 47 à 80.

Pavillon Courcelles

Le contrat de location auprès de l'Association Aurore est prolongé jusqu'à fin juin 2023. A compter du mois de juillet l'établissement sera fermé pour une remise en état avant réouverture.

Pavillon Nation

Le contrat de location auprès de l'Association Aurore est prolongé jusqu'à la fin de l'exercice 2023.

Murano Resort Marrakech

L'établissement est fermé depuis le 13/12/2022 pour travaux. Les 4 riads de l'établissement seront intégralement rénovés et un riad supplémentaire sera construit. L'ensemble totalisera 33 chambres, 5 piscines dont 1 en intérieur, un Spa, une Salle de Sport. La réouverture est envisagée en décembre 2023. Le budget pour l'exercice s'élève à 2.9m€.

7.2 GUERRE EN UKRAINE

La Guerre en Ukraine a une influence limitée sur le taux d'occupation des établissements du Groupe. La clientèle russophone ne pesait que 4,5% du mix total des marchés émetteurs en 2019, En revanche, l'inflation et les hausse des coûts d'approvisionnement qui en sont la conséquence continuent de faire peser un risque de réduction des taux de marge des établissements. L'impact a été anticipé dans les prévisions budgétaires et largement répercuté dans la nouvelle stratégie tarifaire du Groupe.

7.3 PROCEDURE DE SAUVEGARDE

Pour rappel, la société LES HOTELS DE PARIS a sollicité et obtenu du Tribunal de commerce de Paris l'ouverture d'une procédure de sauvegarde le 28 mars 2022.

Les organes de la procédure nommés suivant ce jugement du 28 mars sont les suivants :

- Me Gorrias, cabinet BTSG est le mandataire judiciaire
- Me Abitbol, étude Abitbol et Rousselet est l'administrateur judiciaire
- M. Michel Teytu est le juge commissaire.

La période d'observation a été renouvelée pour une nouvelle période de 6 mois aux termes d'un jugement du 4 octobre 2022.

La Société a déposé un projet de plan accompagné de l'avis de l'administrateur judiciaire le 23 mars 2023. S'en sont suivis les avis du contrôleur et du mandataire judiciaire.

L'audience d'homologation du plan de sauvegarde est prévue le 15 mai 2023 avec un délibéré envisagé au 31 mai 2023. Dans l'entretemps, la période d'observation qui devait prendre fin le 28 mars 2023 se poursuit tacitement.

7.4 PARIS PALACE MARRAKECH

Par arrêt du 3 février 2023, la cour administrative d'appel de Paris a partiellement accueilli le recours du ministre, en annulant l'article 2 du jugement et en remettant à la charge de HDP la majoration de 40 %.

La société Paris Palace Marrakech a déposé un pourvoi en cassation auprès du Conseil d'Etat aux fins de contester la décision de la Cour d'appel.

7.5 LEVEE D'OPTION DU CREDIT-BAIL DE LA VILLA LUTECE PORT ROYAL

FORTIS LEASE a consenti à la SCI Lutèce Port Royal, aux droits de laquelle est venue la Société par suite d'une succession d'opérations de fusion-absorption, un crédit-bail immobilier selon acte notarié du 29 septembre 2006, modifié par avenant notarié du 26 décembre 2008.

Le crédit-bail prévoyait la mise à disposition par FORTIS LEASE d'un financement de 5,3 millions d'euros, en contrepartie du versement à FORTIS LEASE de 60 redevances payables trimestriellement à terme échu.

Des négociations ont été engagées entre FORTIS LEASE et la Société en vue de formaliser la levée d'option du crédit-bail pour un prix de 1 557 000 € HT, soit 1 868 400 € TTC.

La Société et FORTIS LEASE sont parvenus à un protocole d'accord. Ce protocole a été autorisé par le Juge commissaire lors d'une audience du 31 janvier 2023.

L'acte notarié formalisant la levée d'option a été conclu le 13 mars 2023.

7.6 PRISE DE PARTICIPATION DANS LA SOCIETE IMMERSIVE

En janvier 2023, la société Les Hôtels de Paris est entrée au capital de la SAS Immersive à hauteur de 44%, et a ainsi apporté 440€.

Cette société est en charge de l'organisation d'événements tels que The End. The End est une soirée organisée chaque année depuis 2018 au Kube Paris (sauf en 2020). Des événements seront organisés en dehors du périmètre hôtelier du Groupe à compter de 2023.

Une convention de compte-courant associé a été signée le 21 février 2023 prévoyant un apport en compte-courant de 50 000€. Ce compte-courant est rémunéré au taux de 2% l'an. Ces apports ont permis de réaliser des avances aux fournisseurs de la société en vue de l'organisation de The End 2023. A fin février 2023, 76k€ ont été versés à fin février.

7.7 MOUVEMENTS SOCIAUX PARIS

Les mouvements sociaux, manifestations et grève des éboueurs qui se sont produits à Paris sur le premier trimestre 2023 ont conduit à une hausse significative des annulations de réservations sur la période. La perte de chiffre d'affaires est évaluée à 0.5m€ sur le premier quadrimestre. L'impact d'image sur les marchés internationaux est plus difficile à appréhender, notamment sur les visiteurs attendus en juin pour le Salon International de l'Aéronautique et de l'Espace ou en septembre et octobre 2023 pour la Coupe du Monde de Rugby.

8. PRINCIPES ET METHODES DE CONSOLIDATION

8.1 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.

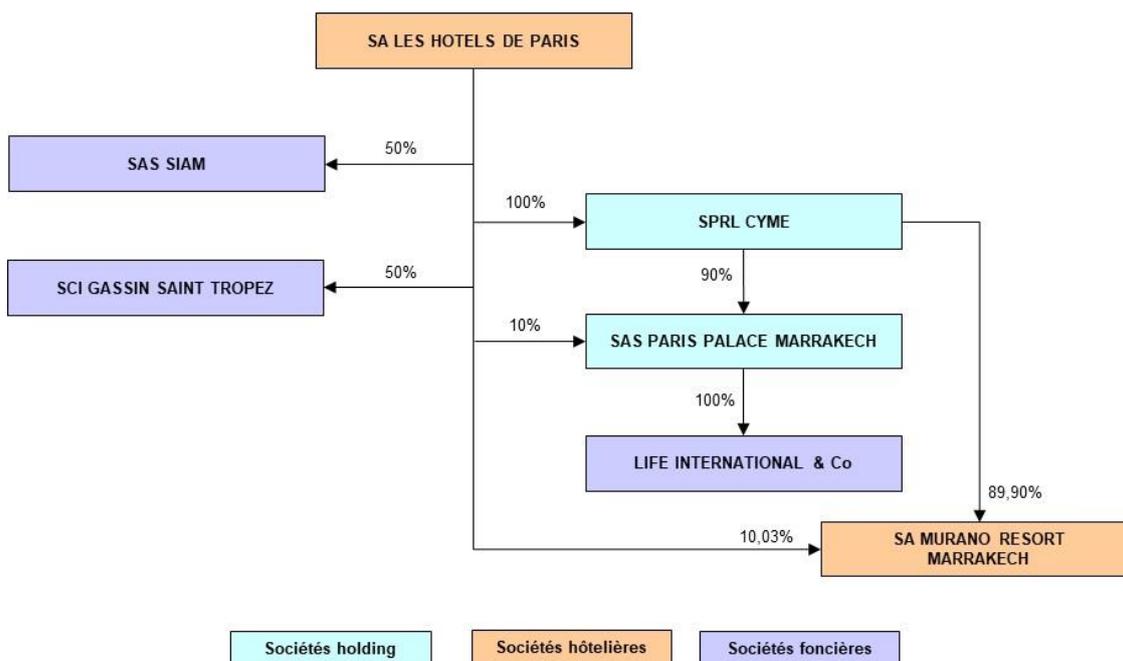
Le Groupe considère que ses intérêts dans des entités non contrôlées ne sont pas significatifs au regard de la norme IFRS 12 "Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités".

8.2 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 2022	% d'intérêts 2021	Méthode de consolidation 2022	Méthode de consolidation 2021
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
SAS Murano Resort Marrakech	6 509 479	Lieu-dit Abiad Palmeraie Marrakech Maroc	99,93%	99,93%	IG	IG
SAS Paris Palace Marrakech	485 068 423	5 rue des Arquebusiers Paris 3°	100%	100%	IG	IG



8.3 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 exercable 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.

8.4 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.).

8.5 METHODES DE CONVERSION

CONVERSION DES TRANSACTIONS LIBELLEES EN DEVISES

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 DEVISES 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.

9. PRINCIPES ET REGLES D'EVALUATION

9.1 LES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (NORME IAS 38)

Les goodwill

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.

9.2 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.

9.3 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 2022 (identique au taux utilisé pour l'exercice clos au 31 décembre 2021).

9.4 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.

9.5 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.

9.6 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.

9.7 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.

9.8 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.

9.9 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.

9.10 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.

9.11 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.

9.12 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.

9.13 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 »).

9.14 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.

9.15 ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES ET ACTIVITES NON POURSUIVIES (IFRS 5)

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 2022, suite à l'entrée en procédure de sauvegarde, aucune cession d'actifs n'est prévue par le Groupe.

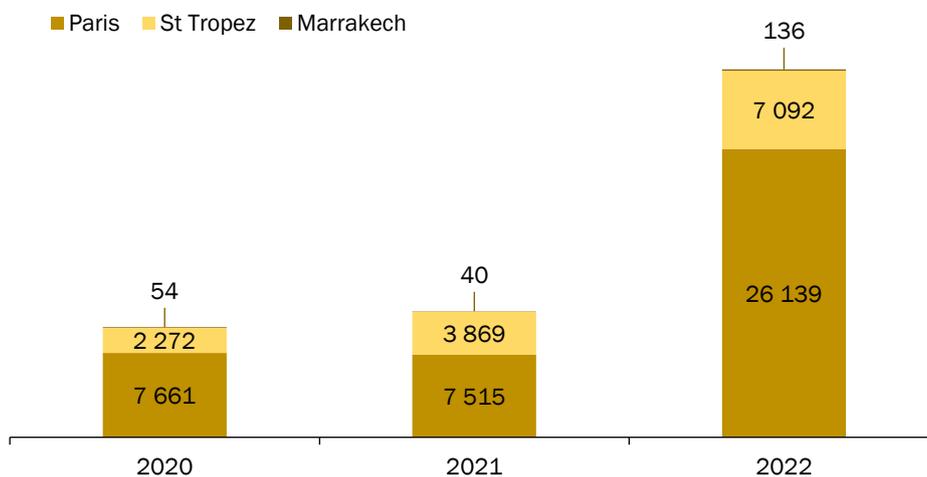
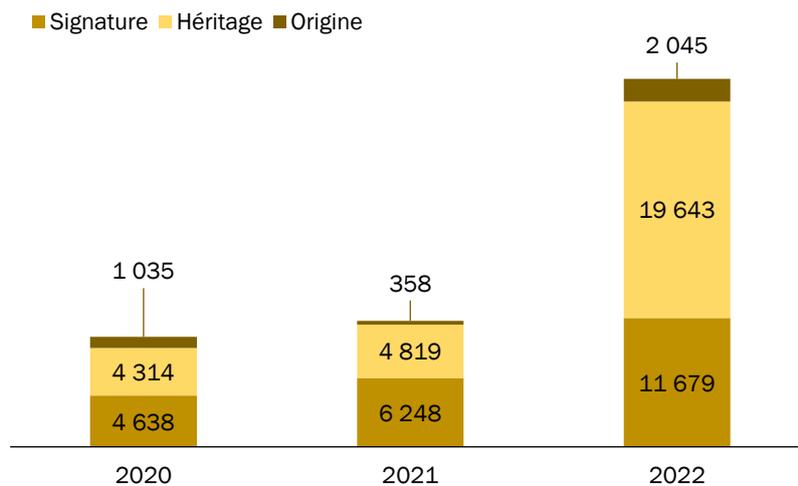
10. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

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
1 passage Ruelle – 18ème Paris
4 étoiles
40 Chambres
Style design scandinave
Suppl : restaurant gastronomique,
salle fitness, ice cube bar, bar
Détenion murs à 27%



K1K PARIS
13 boulevard du Temple – 3ème Paris
4 étoiles
50 Chambres
La décoration aux touches andines
Suppl : Suites avec piscines privées, 2 Bars, res-
taurant péruvien, salle fitness
Détenion 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
Détenion murs à 100% crédit bail



MURANO RESORT MARRAKECH
Palmerie 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
Détenion murs à 100%

Collection Signature	2020	2021	2022
Nombre d'hôtels concernés	4	4	4
Nombre de chambres théoriques	185	185	185
CA Hébergement (en K€)	4 638	6 248	11 679
Prix moyen (maximum) (en €)	518	567	792
Prix moyen (minimum) (en €)	82	107	79
Prix moyen HT / chambre louée (en €)	218	259	357
Taux d'occupation	40%	45%	60%
Revpar (en €)	86	117	215

✓ La collection Héritage

La Villa Opéra Drouot a été cédée en décembre 2021 et exploitée via un bail d'occupation précaire jusqu'à fin septembre 2022.



VILLA BEAUMARCHAIS
5 rue des Arquebusiers – 3ème Paris
4 étoiles
50 Chambres
Suppl. Bar, espace fitness, patio
Détenion murs à 100%



NORMANDY HOTEL
7 rue de l'Echelle – 1er Paris
4 étoiles
116 Chambres
Suppl. Bar, 6 salles de réunion
Détenion murs à 0%
Chantier Gros travaux lancé sur 2019
Projet ouverture Restaurant



VILLA LUTÈCE PORT ROYAL
52 rue Jenner – 13ème Paris
4 étoiles
46 Chambres
Suppl. Bar
Détenion murs à 100% crédit bail



VILLA EUGÉNIE
167 rue de Rome – 17ème Paris
4 étoiles
41 Chambres
Suppl. Salle de réunion
Détenion murs à 0%



VILLA ALESSANDRA
9 place Boulois – 17ème Paris
4 étoiles
49 Chambres
Suppl. Bar, parking, terrasse
Détenion 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 Bouvard – 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 – 9ème Paris
4 étoiles 31 Chambres
Style rococo
Suppl. Salon privatif
Détenion murs à 0%

Collection Héritage	2020	2021	2022 ⁽⁴⁾
Nombre d'hôtels concernés	11	11	11
Nombre de chambres théoriques	548	548	548
CA Hébergement (en K€)	4 314	4 819	19 643
Prix moyen (maximum) (en €)	147	151	253
Prix moyen (minimum) (en €)	69	79	111
Prix moyen HT / chambre louée (en €)	113	112	171
Taux d'occupation	21%	25%	67%
Revpar (en €)	24	28	115

(4) : L'hôtel Villa Opéra Drouot a été cédé le 13 décembre 2021 et il a été exploité via un bail d'occupation précaire jusqu'à fin septembre 2022. 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
42 Chambres
Détenion murs à 17%



**PAVILLON VILLIERS
ÉTOILE**

6 rue Leboutoux – 17ème Paris
3 étoiles
55 Chambres
Détenion murs à 100%



**PAVILLON PORTE
DE VERSAILLES**

37 rue du Homeau – 15ème Paris
45 Chambres
Suppl. Parking privé couvert
Détenion murs à 100%



PAVILLON LOUVRE RIVOLI

2 rue Duperré – 9ème Paris
4 étoiles – 31 Chambres
Style rococo
Suppl. Saison privatif
Détenion murs à 0%

Collection Origine	2020	2021 ⁽⁴⁾	2022
Nombre d'hôtels concernés	6	6	4
Nombre de chambres théoriques	271	271	187
CA Hébergement (en K€)	1 035	358	2 045
Prix moyen (maximum) (en €)	111	89	132
Prix moyen (minimum) (en €)	57	87	132
Prix moyen HT / chambre louée (en €)	79	87	132
Taux d'occupation	13%	4%	74%
Revpar (en €)	10	4	98

⁽⁴⁾ : L'hôtel Pavillon Villiers Etoile (55 chambres) et l'hôtel Pavillon Opéra Grands Boulevards (29 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 (en milliers d'euros)	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois	Var. 12 mois
Chiffre d'affaires	42 514	17 759	24 755
Charges courantes opérationnelles	(36 079)	(19 596)	(16 483)
Résultat courant opérationnel	6 434	(1 837)	8 272
Autres produits et charges opérationnels	(175)	16 800	(16 975)
Résultat opérationnel	6 259	14 963	(8 704)
Coût de l'endettement financier net	(12 326)	(10 944)	(1 381)
Résultat avant impôt	(6 066)	4 019	(10 085)
Produit / (charge) d'impôt	1 213	219	994
Résultat net de l'ensemble consolidé	(4 854)	4 238	(9 091)

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 (en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021	Variation
Activités hôtelières	40 135	15 218	24 917
Autres	2 379	2 541	(162)
Total Chiffre d'affaires	42 514	17 759	24 755

Le chiffre d'affaires du Groupe de l'exercice 2022 ressort à 42,5m€, en hausse de 24,8m€ par rapport à 2021.

La crise sanitaire, qui a débuté en 2020, a continué à impacter l'industrie du tourisme et de l'hôtellerie jusqu'au premier trimestre 2022. A partir de mi-mars 2022, il a été constaté une reprise de l'activité touristique, notamment à Paris. La forte présence des marchés limitrophes à la France et du marché américain ont permis de compenser la quasi absence totale du marché asiatique, toujours sujet à des restrictions liées à la crise sanitaire.

En parallèle, l'inflation entraîne des prix de vente en hausse, aussi bien sur l'hébergement que sur les produits annexes F&B ('Food and Beverage).

L'ensemble des hôtels du Groupe est resté ouvert sur le premier semestre 2022 à l'exception de :

- La Villa Eugénie qui a rouvert le 7 février 2022 ;
- Le Murano Resort Marrakech qui a rouvert le 17 février 2022 et qui a fermé le 14 décembre 2022 pour travaux ;
- Le Pavillon Porte de Versailles qui n'a pas réouvert puisque des travaux sont en cours.

11.3 CHARGES OPERATIONNELLES

Charges d'exploitation (en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021	Variation
Commissions d'intermédiaires	2 901	954	1 947
Achats Nourritures et boissons	2 291	1 168	1 124
Entretien, maintenance et nettoyage des locaux	2 003	972	1 031
Honoraires	1 981	1 243	738
Energie	1 147	945	202
Locations mobilières	349	359	(11)
Frais bancaires	1 055	377	678
Location de linge	814	437	377
Achats Matériels et fournitures	791	448	343
Coûts de personnel extérieur	694	383	311
Loyers immobiliers divers	704		704
Charges locatives	309	328	(19)
Communication	221	138	83
Autres charges d'exploitation	635	476	159
Total Achats d'exploitation	15 893	8 226	7 667

11.4 CHARGES DE PERSONNEL

Charges de personnel (en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021	Variation
<i>Charges de personnel de l'activité courante</i>	(9 604)	(6 108)	(3 495)
<i>Indemnités d'activité partielle nettes versées aux salariés</i>	(108)	(2 186)	2 078
<i>Allocations reçues sur l'activité partielle</i>	108	2 186	(2 078)
Charges de personnel	(9 604)	(6 108)	(3 495)
Charges sociales	(2 602)	(1 921)	(681)
Participation	(65)		(65)
Total Charges de personnel	(12 271)	(8 029)	(4 241)

En 2021, la Société a eu recours au chômage partiel. Ce recours a été limité sur l'année 2022 suite à la reprise de l'activité et la diminution de l'impact du Covid-19 sur l'activité.

Les effectifs du Groupe sont détaillés au paragraphe 15.1 de la présente partie IV (« Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 »)

11.5 DETAIL DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

Amortissements (en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021	Variation
Immobilisations incorporelles	(1)	(0)	(1)
Immobilisations corporelles	(3 007)	(2 741)	(266)
Immobilisations en crédit bail	(3 550)	(3 500)	(50)
Dotations aux amortissements	(6 559)	(6 241)	(317)
Dépréciation des actifs courants	(115)	(227)	112
Provisions pour risques et charges	(52)	(240)	188
Dotations aux provisions	(167)	(467)	300
Reprises des dépréciations sur actifs courants	79	137	(57)
Reprises	79	137	(57)
Total Amortissements	(6 647)	(6 572)	(75)

11.6 AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS

Autres produits et charges opérationnels <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021	Variation
Résultat sur cessions d'éléments d'actifs non courant	(36)	18 736	(18 772)
Indemnité sur contentieux	-	-	-
Reprise dépréciation du Goodwill	-	-	-
Variation des provisions pour risques et charges	(157)	(2 147)	1 990
Autres produits et charges non courants	18	212	(194)
Total Autres produits et charges opérationnels	(175)	16 801	(16 976)

Pour rappel, en 2021, le résultat sur cessions de 18,7m€ se composait 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 (« Comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2022 »).

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.

Pour rappel, le 1^{er} 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 1^{er} juillet 2020, et (ii) de repousser de 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 .

Les comptes consolidés au 31 décembre 2020 ont été corrigés 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 ont été les suivants :

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

Cette correction a eu un effet temporaire. L'impact inverse a été observé sur les exercices 2021 et 2022/

- (4,0)m€ de charges financières ;
- 1,0 m€ d'impôt différé actif.

Coût de l'endettement financier brut <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021	Variation
Intérêts sur emprunts	(9 768)	(9 118)	(650)
Pertes de change	(723)	(38)	(685)
Intérêts sur crédit-bail	(454)	(900)	446
Intérêts contrats de location simple capitalisés	(1 738)	(1 851)	113
Intérêts de découverts bancaires	(38)	(26)	(12)
Coût de l'endettement financier brut	(12 720)	(11 932)	(788)
Autres produits et charges financiers	395	988	(593)
Total Coût de l'endettement financier net	(12 326)	(10 944)	(1 381)

Les charges financières sur emprunts se rapportent principalement à la dette Colcity, dont 9 440K€ d'intérêts capitalisés au 31 décembre 2022.

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 :

Charges d'IS (en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021	Variation
Impôts exigibles	(178)	(1 712)	1 534
Impôts différés	1 391	1 931	(540)
Total	1 213	219	994

La différence entre la charge d'impôt comptabilisée et l'impôt qui serait constaté au taux nominal s'analyse comme suit :

Charge nette d'impôt constatée dans les comptes (en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021	Variation
Résultat avant impôts	(6 066)	4 019	(10 085)
Produit / (charge) théorique d'impôt (25%)	1 517	(1 005)	2 522
Différences permanentes	(215)	(478)	263
Imputation Bénéfices s/ déficits antérieurs	238	1 756	(1 518)
Limitation des impôts différés		(10)	10
Pertes fiscales non activées	(301)	(313)	12
Correction d'imposition différée sur location financement	-	-	-
Impact retraitements de consolidation	(25)	266	(291)
Impact changement de taux d'imposition	(1)	3	(4)
Autres	-	-	-
Produit / (charge) d'impôt consolidé(e)	1 213	219	994

12. NOTES SUR LE BILAN

12.1 GOODWILL

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentation	Cession	Ecarts de conversion	31/12/2022
Goodwill	38 516	-	-	(31)	38 485
Dépréciation	(1 125)	-	-	31	(1 095)
Ecart d'acquisition net	37 391	-	-	-	37 391

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 2022 :

<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	313	(313)	-
Kube Gassin	2 506	-	2 506
Total	38 516	(1 121)	37 395
Ecart de change	(31)	31	-
Total Goodwill	38 485	(1 090)	37 395

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 juin 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 juin 2022 par l'expert étaient compris entre 4,6% et 8,2% 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)	31/12/2021	Reclass.	Augment.	Dimin.	31/12/2022
Montant brut	574	-	2	-	577
Amortissements	(387)	-	(1)	-	(388)
Immob. incorp. nettes	188	-	1	-	189

Ces actifs correspondent à des brevets, des marques et licences de débit de boissons.

12.3 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Ecart de conversion	Augment.	Dimin.	Reclass.	31/12/2022
Terrains / agencements	7 050	(28)	-	-	-	7 022
Constructions	62 654	(596)	1 057	(590)	(150)	62 375
Crédits-baux immobiliers et mobiliers	26 983	-	-	-	-	26 983
Droits d'utilisation (IFRS 16)	28 532	-	2 386	-	-	30 918
Matériels et outillages	7 123	(44)	101	-	-	7 180
Autres immobilisations	18 498	(60)	5 214	(39)	(0)	23 613
Immobilisations corporelles brutes	150 840	(728)	8 757	(629)	(150)	158 090
Amort. et provisions des immob.	(43 767)	615	(3 573)	592	0	(46 132)
Amort. droits d'utilisation (IFRS 16)	(8 786)	-	(2 618)	-	-	(11 404)
Amort. des crédits-baux immob. et mob.	(5 112)	-	(367)	-	-	(5 478)
Amortissements	(57 665)	615	(6 557)	592	0	(63 015)
Immobilisations corporelles nettes	93 175	(113)	2 200	(36)	(150)	95 076

NB : Les informations relatives aux hypothèques et nantisements 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 2022 »).

Les immobilisations financées par crédit-bail et les droits d'utilisation (IFRS 16) sont ventilées par nature de contrat au 31 décembre 2022 :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Valeur brute	Redevances
Constructions et terrains	57 118	1 424
Climatiseur	327	-
Matériel informatique	327	-
Matériel vidéo et audio	129	-
Immobilisations financées par crédit-bail	57 901	1 424

En 2021, les immobilisations financées par crédit-bail et les droits d'utilisation (IFRS 16) étaient ventilées comme présenté ci-dessous.

<i>(en milliers d'euros)</i>	Valeur brute	Redevances
Constructions et terrains	54 733	2 627
Climatiseur	327	-
Matériel informatique	327	-
Matériel vidéo et audio	129	-
Immobilisations financées par crédit-bail	55 516	2 627

Informations sur les contrats relatifs aux hôtels

Au 31 décembre 2022, trois hôtels sont financés par crédit-bail dont les détails sont présentés ci-dessous :

Hôtel	Bailleur	Signé le	Durée	Date de fin	31/12/22		
					VNC	Dettes financières	Intérêts financiers
Kube Saint-Tropez	Fortis Lease	nov-07	20 ans	déc-27	13 073	9 909	315
Kube Saint-Tropez	Fortis Lease	janv-10	18 ans	déc-27	765	388	14
Pavillon Louvre Rivoli	Gecina	sept-08	20 ans	oct-28	4 280	3 317	227
Villa Lutèce Port Royal	Fortis Lease	sept-06	15 ans	sept-21	4 265	1 557	-

Les caractéristiques des principaux contrats de location des hôtels au 31 décembre 2022 sont présentés ci-dessous :

Hôtel	Type de bailleur	Dernier renouv.	Fin de contrat (hypothèse)	Durée	Taux d'actual. annuel	Valeur d'util. 31/12/2022	Dettes de loc. 31/12/2022
Normandy	Bailleur institut.	22/12/2017	19/12/2029	12 ans	8,0%	5 026	5 670
Villa Royale Pigalle	Bailleur institut.	31/01/2021	25/01/2031	9 ans	8,0%	678	760
Villa Royale Montsouris	Bailleur institut.	01/01/2020	29/12/2028	9 ans	8,0%	590	655
Villa Eugénie	Bailleur institut.	01/01/2013	30/12/2022	9 ans	8,0%	77	88
Villa Opéra Bourse	Bailleur institut.	01/08/2020	24/07/2029	9 ans	8,0%	606	669
Villa Montparnasse	Bailleur institut.	01/04/2015	31/03/2034	9 ans	8,0%	158	301

12.4 AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Immobilisations financières (en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021	Variation
Dépôts et cautionnements	1 361	1 316	45
Total (hors titres non consolidés)	1 361	1 316	45

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 (en milliers d'euros)	31/12/2022			31/12/2021
	Total	< à 1 an	> à 1 an	
Clients et comptes rattachés	2 538	1 719	819	2 077
Dépréciations clients	(819)	-	(819)	(812)
Clients – valeur nette	1 719	1 719	-	1 265

AUTRES TIERS ACTIFS COURANTS

Autres actifs courants (en milliers d'euros)	31/12/2022			31/12/2021
	Total	< à 1 an	> à 1 an	
Stock	1 389	1 389	-	90
Créances fiscales et sociales	3 855	3 855	-	7 138
Comptes courants	80	80	-	311
Provisions comptes courants	(18)	(18)	-	(0)
Avances et Acomptes Fournisseurs	997	997	-	-
Immobilisations	221	221	-	85
Charges constatées d'avance	1 016	1 016	-	1 533
Autres actifs courants	7 540	7 540	-	9 156

DEPRECIATION DES ACTIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Ecarts de conversion	31/12/2022
Créances Clients	812	96	(79)	(11)	819
Autres créances	-	-	-	-	-
Dépréciation des actifs courants	812	96	(79)	(11)	819

AUTRES TIERS PASSIFS COURANTS

Passifs courants d'exploitation (en milliers d'euros)	31/12/2022			31/12/2021
	Total	< à 1 an	> à 1 an	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 104	10 104	-	10 112
<i>Dettes vis-à-vis du personnel et des organ. sociaux</i>	7 523	7 523	-	7 961
<i>TVA à payer</i>	4 783	4 783	-	3 997
<i>Autres dettes d'impôts et taxes</i>	4 208	4 208	-	4 033
Dettes fiscales et sociales	16 515	16 515	-	15 991
Autres dettes et comptes de régularisation	761	761	-	893
Total Passifs courants d'exploitation	27 380	27 380	-	26 995

12.6 ACTIFS FINANCIERS ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

ANALYSE DE LA TRESORERIE ET DES EQUIVALENTS DE TRESORERIE

Trésorerie (en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021	Variation
Valeurs mobilières de placement	13	13	-
Disponibilités (Equivalents de trésorerie)	16 913	16 561	353
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16 926	16 574	353
Concours bancaires	(32)	(83)	50
Total Trésorerie nette	16 894	16 491	403

CATEGORIE D'ACTIFS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Prêts et créances	Evaluation à la juste valeur		
			Niveau 1 : Marchés actifs	Niveau 2 : info. observable	Niveau 3 : info. non observables
Actifs non courants					
Autres actifs non financiers	1 361	1 361	-	-	-
Immobilisations financières	1 361	1 361	-	-	-
Trésorerie	16 913	16 913	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	13	-	13	-	-
Dispo. et équivalents de trésorerie	16 926	16 913	13	-	-

12.7 IMPOTS DIFFERES

Les impôts différés actifs et passifs s'analysent comme suit :

Impôt différé Actif (en milliers d'euros)	31/12/2021	Reclass.	Ecart de conv. / Réserves	Variation	31/12/2022
Reports déficitaires activés	455	-	-	(193)	262
Provision retraite (IDR)	182	-	(60)	15	136
IFRS 16 - Retraitement locations simples	531	-	-	93	624
Participation des salariés	422	-	-	12	434
Autres	(84)	-	(11)	382	287
Compensation IDA IDP	(1 451)	-	-	(285)	(1 736)
Total Impôt différé Actif	53	-	(71)	24	7

Impôt différé Passif <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021	Reclass.	Ecart de conv. / Réserves	Variation	31/12/2022
IFRS 16 - Retraitement crédit-bail	(1 616)	-	-	(151)	(1 767)
Retrait. provisions réglementées	(1 038)	-	-	5	(1 033)
Ecarts d'évaluation	(599)	-	9	116	(474)
Actualisation des emprunts au TIE (dette Colcity)	(1 037)	-	-	1 092	55
Autres	(313)	-	16	21	(277)
Compensation IDA IDP	1 456	-	-	281	1 737
Total Impôt différé Passif	(3 148)	-	25	1 365	(1 758)

L'absence d'activation des impôts différés actifs sur déficits est liée à des prévisions de capacité fiscale bénéficiaire du Groupe limitées à un horizon court terme ainsi qu'à l'attente de la décision du Tribunal quant à l'acceptation du plan de sauvegarde .

Les déficits fiscaux des sociétés consolidées au 31.12.2022 sont :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Taux d'impôt sur les société applicable	31/12/2021	Imputation sur bénéfice fiscal de l'année	Déficit fiscal de l'année	31/12/2022
Les Hôtels de Paris	FR 25,0%	43 065	(1 712)		41 353
SIAM	FR 25,0%	1 156	(107)		1 049
Paris Palace Marrakech	FR 25,0%	5 896		192	6 089
Cyme	BE 29,6%	-			-
Murano Resort Marrakech	MA 31,0%	-			-
Total déficits fiscaux reportables non activés		50 118	(1 820)	192	48 491

12.8 CAPITAL

Au 31 décembre 2022, 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 <i>Nombre de titres</i>	Nombre de titres	Montant (en milliers €)
Nombre de titres en début d'exercice	7 386 981	45 000
Augmentation de capital	-	-
Diminution de capital	-	(31 000)
Nombre de titres en fin d'exercice	7 386 981	14 000

Les opérations intervenues sur le capital social au cours de l'exercice sont décrites au paragraphe 4 – Variation des capitaux propres consolidés.

12.9 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES ET ENGAGEMENTS SOCIAUX

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021	Dotations période	Reprise (utilisée)	Ecarts actuariels	31/12/2022
Provision pour retraites	727	59		(241)	544
Total provisions à caractère non courant	727	59	-	(241)	544
Provisions fiscales, litiges et autres	2 264	299	(141)	-	2 422
Total provisions à caractère courant	2 264	299	(141)	-	2 422

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 :

	31/12/2021	31/12/22
Age de départ à la retraite	62 ans	62 ans
Evolution des salaires non cadre	1,2% par an	2,1% constant
Evolution des salaires cadre	1,2% par an	2,1% constant
Taux d'actualisation	0,98%	3,77%
Effectifs éligibles présents	269	231
Valorisation de l'engagement au 31 décembre (en k€)	698	544

12.9.2 PROVISIONS POUR LITIGES

Les provisions pour risques et charges concernent principalement :

- 1 687K€ de provision relative à la participation des salariés au titre de l'exercice 2021. Il convient de préciser que l'ancien accord de participation (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 plan de sauvegarde de l'emploi (PSE) mis en place en 2021 n'a pas permis finalement la négociation d'une nouvelle formule. Le résultat 2021 de HDP SA étant lié étant lié à des cessions d'actifs de nature exceptionnelle 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 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 comptabilisée au 31 décembre 2021 dans le respect du principe de prudence et maintenue comme telle au 31 décembre 2022. Aucun nouvel accord n'a été signé sur l'année 2022. La Société a mandaté un avocat spécialisé afin de confirmer la précédente analyse réalisée au titre de l'exercice 2021.
- 671k€ de litiges prud'homaux : la société a cinq dossiers pendants à la clôture dont trois dossiers ouverts en 2022 et qui ont fait l'objet d'une dotation de 275k€. Aucun litige déjà existant-au 31 décembre 2021 n'a été clôturé.

12.10 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

L'évolution des emprunts et des dettes financières sur l'exercice 2022 est présentée dans le tableau ci-dessous :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Flux de trésorerie			Variations non cash			31/12/2022
		Augment.	Var. des dettes fourn. reclassées	Dimin.	Var.	Ecarts de conv.	Autres	
Emprunt obligataire	300	-		(300)	-	-	-	-
Emprunts / dettes auprès des établ. de crédits	8 255	-		(505)	-	-	(2)	7 748
Emprunts / dettes auprès des org. de crédit bail	18 758	-	240	(970)	-	-		18 028
Dettes IFRS 16	26 030	-	(997)	(2 421)	-	-	1 996	24 608
Dettes liées à participation des salariés	361	-		(22)	15	-	-	354
Concours bancaires	83	-		-	(50)	(1)	-	32
Dettes financières - Colcity	78 137	-			9 440	-		87 577
Emprunts et dettes financières diverses	2 304	-		(323)				1 981
Total	134 227	-	(756)	(4 541)	9 406	(1)	1 994	140 328

La ventilation des échéances d'emprunts sur les exercices 2022 et 2021 se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2022			
	Total	< à 1 an	De 1 à 5 ans	> à 5 ans
Emprunt obligataire	-	-	-	-
Emprunts / dettes auprès des établ. de crédits	7 748	847	3 121	3 781
Emprunts / dettes auprès des org. de crédit-bail	18 028	5 438	4 595	7 995
Dettes IFRS 16	24 608	5 643	10 916	8 049
Dettes liées à participation des salariés	354	354	-	-
Concours bancaires	32	32	-	-
Dettes financières - Colcity	87 577	87 577	-	-
Emprunts et dettes financières diverses	1 981	1 832	149	-
Total	140 329	101 724	18 780	19 825

(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 établ. de crédits	8 255	574	2 185	5 496
Emprunts / dettes auprès des org. 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	-
Total	134 227	93 415	18 249	22 563

Il est à noter que du fait de la procédure de sauvegarde ouverte le 28 mars 2022, une partie 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.

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 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 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.

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

La période d'observation a débuté le 28 mars 2022 et a été renouvelée en septembre 2022 pour une durée de 6 mois prenant fin le 28 mars 2023.

La Société a déposé un projet de plan accompagné de l'avis de l'administrateur judiciaire le 23 mars 2023. S'en sont suivis les avis du contrôleur et du mandataire judiciaire.

L'audience d'homologation du plan de sauvegarde est prévue le 15 mai 2023 avec un délibéré envisagé au 31 mai 2023. Dans l'entretemps, la période d'observation qui devait prendre fin le 28 mars 2023 se poursuit tacitement.

Dans ce contexte, dans l'attente du statut qui sera réservé au plan, la dette Colcity est maintenue dans les dettes courantes à moins d'un an puisque sa maturité contractuelle avait été ramenée au 31 décembre 2022 par l'avenant du 1^{er} février 2021.

12.11 CATEGORIES DE PASSIFS FINANCIERS

Au 31 décembre 2022, les passifs financiers se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Passif financier au coût amorti	Evaluation à la juste valeur		
			Niveau 1 : Marchés actifs	Niveau 2 : informations observable	Niveau 3 : informations non observables
Passifs courants					
Emprunts auprès des établ. de crédit	847	847	-	-	-
Dettes des locations immobilières	5 643	5 643	-	-	-
Financement des locations financières	5 438	5 438	-	-	-
Concours bancaires	32	32	-	-	-
Dettes financières - Colcity	87 577	87 577	-	-	-
Emprunts et dettes financières	101 724	101 724	-	-	-
Passifs non courants					
Emprunts auprès des établissements de crédit	6 901	6 901	-	-	-
Dettes des locations immobilières	12 590	12 590	-	-	-
Financement des locations financières	18 965	18 965	-	-	-
Dettes financières - Colcity	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	149	149	-	-	-
Emprunts > 1 an	38 605	38 605	-	-	-
Fournisseurs	10 104	10 104	-	-	-
Dettes fiscales et sociales	16 515	16 515	-	-	-
Autres dettes	761	761	-	-	-

Outre la dette financière Colcity les passifs de la société LES HOTELS DE PARIS inclus dans le Plan de Sauvegarde se décomposent comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2022	Passif courant	Passif sous Sauvegarde
Fournisseurs	10 104	562	9 542
Dettes fiscales et sociales	16 515	7 826	8 688
Autres dettes	761	185	576
	27 380	8 573	18 806

Au 31 décembre 2021, les passifs financiers se présentaient ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021	Passif financier au coût amorti	Evaluation à la juste valeur		
			Niveau 1 : Marchés actifs	Niveau 2 : info. observable	Niveau 3 : info. non observables
Passifs courants					
Emprunt obligataire	300	300	-	-	-
Emprunts auprès des établ. 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	-	-	-
Emprunts et dettes financières	93 415	93 415	-	-	-
Passifs non courants					
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 diverses	162	162	-	-	-
Emprunts > 1 an	40 812	40 812	-	-	-
Fournisseurs	10 112	10 112	-	-	-
Dettes fiscales et sociales	15 991	15 991	-	-	-
Autres dettes	891	891	-	-	-

13. ENGAGEMENTS HORS BILAN

13.1. 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€

L'option de rachat sur le crédit bail Fortis Lease concernant la Villa Lutèce Port Royal a été levée le 13 mars 2023.

13.2. 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 2022
Compte-courant financier	3 098
Créance clients	-

13.3.AUTRES GARANTIES

Garanties données dans les filiales en couverture de leurs dettes financières respectives :

	SIAM
Préteur	Caisse Epargne et prévoyance Alpes-Corse
Dettes financières couvertes	Prêt taux fixe amortissable de 9 300 K€ souscrit en 2015 sur 15 ans, à échéance juillet 2032 ⁽¹⁾
Garanties reçues	Caution personnelle Mr Patrick Machefert à hauteur de 500 K€ à échéance juillet 2032
Garanties données	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.

14. ELEMENTS CONCERNANT LES PARTIES LIEES

	Etablissements liés (En milliers d'Euros)	Lien des parties liées	Opérations au P&L 2022 (loyers principal.)	Positions sur le bilan au 31/12/2022			
				Clients	Fourn.	Dette financière	C/C / Conv. de trésor. ⁽²⁾
Les Hôtels de Paris	Capinvest	Dirigeant commun	-	-	-	-	-
	Decorotel	Dirigeant commun	-	-	-	-	-
	MD Immobilier	Actionnaire / Bailleur	(514)	1	(131)	-	-
	SNC Hôtels Partners	Dirigeant commun	-	24	-	-	-
	SCI Paris City	Dirigeant commun / Bailleur	(151)	1	(83)	-	-
	SCI KM75	Dirigeant commun / Bailleur	(23)	12	(13)	-	-
	SAS Hôtels Partners Paris	Dirigeant commun / Mère	4	-	-	-	-
	SAS Kapital Hospitality	Dirigeant commun / Action.	5	17	-	-	62
	Mezcal Brothers	Dirigeant commun / Admin.	(33)	-	(7)	-	-
	Immersive	Actionnaire ⁽¹⁾	(10)	-	(10)	-	-
	MACHEFERT Patrick	Actionnaire / Bailleur	(153)	-	(83)	-	-
	DERORY Christiane	Actionnaire / Bailleur	(27)	-	(15)	-	(6)
	MACHEFERT Kevin	Actionnaire / Bailleur	(120)	-	(65)	-	-
	Total Les Hôtels de Paris			(1 022)	55	(407)	-
SIAM	Capinvest	Dirigeant commun	1	-	-	-	-
	Hotels Partners Paris	Dirigeant commun	(6)	-	-	-	(244)
	MACHEFERT Patrick	Dirigeant	-	-	-	-	(1 560)
Total SIAM			(5)	-	-	-	(1 803)
Cyme	MACHEFERT Patrick	Dirigeant	-	-	-	-	(11)
	DERORY Christiane	Actionnaire	-	-	-	-	(1)
Total Cyme			-	-	-	-	(13)
Total Groupe			(1 028)	55	(407)	-	(1 760)

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

En janvier 2023, la société Les Hôtels de Paris est entrée au capital de la SAS Immersive à hauteur de 44%, et a ainsi apporté 440€.

Cette société est en charge de l'organisation d'évènements tel que The End. The End est une soirée organisée chaque année depuis 2018 au Kube Paris (sauf en 2020). En 2023, la société devrait organiser une nouvelle édition à Amsterdam au mois d'avril.

Dans le cadre de cette prise de participation, Les Hôtels de Paris a réalisé 76k€ d'avances en compte-courant à fin février 2023 afin de réaliser des avances aux fournisseurs de la société en vue de l'organisation de The End 2023.

15. AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AU RAPPORT

15.1.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 2022				Au 31 décembre 2021		Var.
	Femmes	Hommes	Total	%	Total	%	
Cadres	9	23	32	12%	29	12%	10%
Agents de maîtrise	15	12	27	10%	25	10%	8%
Employés	81	94	175	66%	166	66%	5%
Dirigeants	1	2	3	1%	2	1%	50%
Total France	106	131	237	90%	222	88%	7%
Effectifs Maroc	12	15	27	10%	29	12%	(7%)
Total Groupe	118	146	264	100%	251	100%	5%

Effectifs moyens par catégorie professionnelle	Moyenne 2022				Moyenne 2021		Var.
	Femmes	Hommes	Total	%	Total	%	
Cadres	6,00	23,97	29,97	11%	33,80	12%	(11%)
Agents de maîtrise	19,00	14,90	33,90	13%	34,48	12%	(2%)
Employés	74,24	94,33	168,57	64%	177,13	64%	(5%)
Dirigeants	1,00	2,00	3,00	1%	2,00	1%	50%
Total France	100,24	135,20	235,44	90%	247,41	90%	(5%)
Maroc	12,17	14,50	26,67	10%	29,00	10%	(8%)
Total Groupe	112,41	149,70	262,11	100%	276,41	100%	(5%)

15.2.REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

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

Rémunérations versées aux mandataires sociaux (En milliers d'Euros)	31/12/22	31/12/21
Patrick Machefert - Président	298	297
Christiane Derory - Directeur Général	298	298
Kevin Machefert - Directeur Général	123	n.a
Rémunérations nettes versées aux dirigeants⁽⁴⁾	595	595
Patrick Machefert - Président	18	18
Christiane Derory - Directeur Général	8	9
Kevin Machefert - Directeur Général	10	8
Jetons de présence attribués aux mandataires	35	35
Avantages à court terme	-	-
Avantages postérieurs à l'emploi	cf. commentaire	cf. commentaire
Autres avantages à long terme	-	-
Indemnités de fin de contrat de travail	-	-
Paiements fondés sur des actions	-	-
Autres rémunérations	-	-

⁽⁴⁾ : 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.

15.3. REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL PAR TYPE D'ACTIONNAIRES

Principaux actionnaires inscrits au nominatif et au porteur (au 31 mars 2023)

Actionnariat	En action	% d'action	En voix	% des voix
Patrick Machefert	1 695 970	23,0%	3 391 940	24,4%
<i>Contrôle direct de M. Patrick Machefert</i>	1 695 970	23,0%	3 391 940	24,4%
Capinvest Services	3 134 412	42,4%	6 268 824	45,1%
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>	3 707 748	50,2%	7 415 496	53,3%
Contrôle direct et indirect de M. P. Machefert	5 403 718	73,2%	10 807 436	77,7%
Christiane Derory	267 849	3,6%	452 561	3,3%
Autres actionnaires au nominatif	931 424	12,6%	1 858 820	13,4%
Actionnaires au porteur	783 990	10,6%	783 990	5,6%
Autres actionnaires	1 983 263	26,8%	3 095 371	22,3%
Total	7 386 981	100%	13 902 807	100%
<i>dont actionnaires au nominatif</i>	6 602 991	89,4%	13 118 817	94,4%
<i>dont actionnaires au porteur</i>	783 990	10,6%	783 990	5,6%

Au total, au 31 mars 2023, Monsieur Patrick Machefert contrôle directement ou indirectement 5 403 718 actions (73,2%) représentant 10 807 436 droits de vote (77,7%).

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

15.4. 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^{er} février 2021 conclu avec Colcity a suspendu l'application de ces covenants jusqu'au nouveau terme du crédit au 31 décembre 2022.

L'application de ces covenants est suspendue compte tenu de la procédure de sauvegarde.

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.

15.5. ANALYSE ET GESTION DES RISQUES

15.5.1. RISQUES DE MARCHÉ

RISQUES LIÉS 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 LIÉS AUX TAUX DE CHANGE

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

RISQUES LIÉS 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

Crise sanitaire

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

Depuis la fin du premier trimestre 2022, la Société a constaté une reprise de l'activité touristique et d'affaires à Paris. Le Groupe anticipe un retour fort et soudain de la clientèle chinoise dès les mois de mars ou avril 2023 du fait de l'assouplissement de la « *Zero-Covid Policy* » pratiquée par le Parti Communiste Chinois depuis janvier 2020 et du retour à la normale du trafic aérien mondial.

Le Groupe applique un principe de prudence dans ses projections à moyen-terme, notamment dû :

- A la résurgence, a priori faible, de la pandémie dans certaines régions aux doctrines rigides en matière de santé (Asie de l'Est) ;
- A la montée de la tension sociale en France et dans certains pays occidentaux relative à la baisse du pouvoir d'achats, à l'allongement de la durée de travail, aux polarisations ethniques de certaines sociétés, ou à la défiance d'une partie de la population face aux politiques dites « restrictives » de certains gouvernements en place ;
- Au risque de récession annoncé par certaines banques centrales ;
- Au risque de phénomène de correction sur plusieurs marchés (actions, immobilier, devises, dette, etc.) impactant potentiellement les bilans de certains acteurs exposés (Etats, banques, entreprises, ménages, etc.) et entraînant potentiellement une crise conjoncturelle de confiance.

Guerre en Ukraine

Bien que les déplacements de population semblent s'être régulés, la Guerre en Ukraine continue de produire des effets néfastes sur le commerce international et sur l'importation de nombreuses catégories de produits et de services en Europe et en France tels que l'énergie, des produits de première nécessité ou encore de nombreuses matières premières. L'inflation tant redoutée dès la reprise de l'activité post-Covid du fait des ruptures de chaînes de production et d'approvisionnement – notamment en Asie – a malheureusement été accélérée par voie de conséquence. Le conflit russo-ukrainien continue par ailleurs d'impacter les exportations de l'Union Européenne et force une réorganisation du commerce international, entraînant un phénomène de déséquilibre du principe d'interdépendance entre les Etats-Nations. Les ménages, en France et en Europe en sont les premiers impactés après les citoyens ukrainiens et russes.

Les professionnels du monde du tourisme restent prudents sur l'impact de ce conflit à moyen-terme.

Néanmoins, l'analyse rassurante réalisée par la société lors de l'entrée en guerre de la Russie contre l'Ukraine reste la même à la date de rédaction du présent rapport : les réservations émanant des marchés russophones (Russie, Ukraine, Kazakhstan, Biélorussie, etc.) n'ayant jamais constitué une part importante des réservations totales tous marchés émetteurs confondus, ceux-ci peuvent a priori largement être compensés par d'autres nationalités et provenances.

Ce phénomène compensatoire a largement été observé de mars à décembre 2022.

Les marchés français, allemands, britanniques, italiens et belges sont largement venus compenser l'absence de clientèles russophones.

Par ailleurs, le retour de la clientèle états-unienne fut plus important et soudain qu'initialement prévu. Les américains, fort d'une parité Euro-Dollar inédite en 15 ans, ont organisé des déplacements professionnels et MICE (« Meeting, Incentive, Conferences and Exhibitions »), en groupe ou en individuel dès le mois d'avril 2022. Ils ont par ailleurs consommé la destination « Paris » plus tardivement qu'ils n'avaient l'habitude de le faire pré-COVID. Ainsi, les départs usuels de cette clientèle à la fin de la semaine de la mode vers le 11 juillet de chaque année n'ont pas eu lieu de la même manière cette année. Les américains ont prolongé leurs séjours à des prix moyens élevés à Paris tout au long de l'été 2022.

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 continuent d'être répercutés sur les prix moyens pratiqués dans la stratégie commerciale du Groupe.

15.5.2. 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 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 2022 »).

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^{er} 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^{er} octobre 2020 et jusqu'au 31 juillet 2021 (la capitalisation des intérêts capitalisés devant reprendre à compter du 1^{er} 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. Un désaccord persiste entre la Société et Colcity au sujet du montant de la créance Fortress, y inclus des intérêts de retard et des frais de sortie. Ce désaccord sera tranché devant le Juge commissaire

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

15.5.3. 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.

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 qui prendra fin le 28 mars 2023.

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 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 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.

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

La période d'observation a débuté le 28 mars 2022 et a été renouvelée en septembre 2022 pour une durée de 6 mois prenant fin le 28 mars 2023.

La Société a déposé un projet de plan accompagné de l'avis de l'administrateur judiciaire le 23 mars 2023. S'en sont suivis les avis du contrôleur et du mandataire judiciaire.

L'audience d'homologation du plan de sauvegarde est prévue le 15 mai 2023 avec un délibéré envisagé au 31 mai 2023. Les échéances sont amenées à être revues à l'issue du délibéré.

15.5.4. 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.

15.5.5. 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.

15.5.6. RISQUES LIES AUX LITIGES

Les principaux litiges sont présentés dans le paragraphe 6.11 « Litiges » de la partie IV « Comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2022 ».

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.

Pour rappel, la société LES HOTELS DE PARIS a sollicité et obtenu du Tribunal de commerce de Paris l'ouverture d'une procédure de sauvegarde le 28 mars 2022.

Les organes de la procédure nommés suivant ce jugement du 28 mars sont les suivants :

- Me Gorrias, cabinet BTSG est le mandataire judiciaire

- Me Abitbol, étude Abitbol et Rousselet est l'administrateur judiciaire
- M. Michel Teytu est le juge commissaire.

La période d'observation a été renouvelée pour une nouvelle période de 6 mois aux termes d'un jugement du 4 octobre 2022.

La Société a déposé un projet de plan accompagné de l'avis de l'administrateur judiciaire le 23 mars 2023. S'en sont suivis les avis du contrôleur et du mandataire judiciaire.

L'audience d'homologation du plan de sauvegarde est prévue le 15 mai 2023 avec un délibéré envisagé au 31 mai 2023. Dans l'entretemps, la période d'observation qui devait prendre fin le 28 mars 2023 se poursuit tacitement.

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.

15.5.7. 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.

15.6. HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires de commissariat aux comptes comptabilisés au cours de l'exercice 2022 pour l'ensemble consolidé s'élèvent à 232k€ et se répartit comme suit :

Les Hôtels de Paris :

- 135k€ pour le cabinet RSM PARIS
- 90k€ pour le cabinet BLANCHARD TISSANDIER AUDIT EXPERTISE CONSEIL.

Siam :

- 3k€ pour le cabinet PELOYE Associés

Paris Palace Marrakech :

- 4k€ pour le cabinet RSM PARIS

Les autres missions réalisées par les commissaires aux comptes ont été réalisées par RSM Paris et sont les suivantes :

- Réalisation d'un inventaire des immobilisations corporelles de la société Les Hôtels de Paris dans le cadre de la procédure de sauvegarde pour 2k€ ;
- Rédaction d'un rapport d'investigation relatif à des allégations de fraude dans l'hôtel Murano Resort Marrakech pour 10k€.

16. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Les rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2022 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 Middlednext, révisé en dernier lieu en septembre 2021.

2. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DECEMBRE 2022

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^{er} 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 2022

Le conseil d'administration de la Société s'est réuni dix fois au cours de l'année 2022. 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 soixante-quinze minutes. Le taux de participation des membres a été de 100%.

En 2022, le conseil d'administration a notamment :

- Décidé l'entrée en procédure de sauvegarde de la société Les Hôtels de Paris en mars 2022 et suivi le déroulé de la procédure ;
- Décidé de l'acquisition de neuf lots au 41 rue des Ecoles (Villa Panthéon), au 25 rue de Saussure (Pavillon Courcelles), au 121 boulevard du Montparnasse (Villa Luxembourg) ;
- Décidé du lancement des travaux au Pavillon Louvre Rivoli portant sur les chambres, les circulations et les services généraux pour un budget hors taxes de 1,2m€ ;
- Décidé des travaux de rafraîchissement à la Villa Royale Montsouris pour un budget maximum de 100k€ ;
- Arrêté les comptes annuels et consolidés de l'exercice 2021 ;
- Arrêté les comptes semestriels clos au 30 juin 2022.

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. »

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 2022

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)	31/12/22	31/12/21
Patrick Machefert - Président	298	297
Christiane Derory - Directeur Général	298	298
Kevin Machefert - Directeur Général	123	n.a
Rémunérations nettes versées aux dirigeants ⁽¹⁾	595	595
Patrick Machefert - Président	18	18
Christiane Derory - Directeur Général	8	9
Kevin Machefert - Directeur Général	10	8
Jetons de présence attribués aux mandataires	35	35
Avantages à court terme	-	-
Avantages postérieurs à l'emploi	cf. commentaire	cf. commentaire
Autres avantages à long terme	-	-
Indemnités de fin de contrat de travail	-	-
Paiements fondés sur des actions	-	-
Autres rémunérations	-	-

⁽¹⁾ : 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 2023

Pour l'exercice 2023, le montant global des rémunérations versées aux mandataires sociaux, incluant salaires et avantages en nature, devrait être le suivant :

- Monsieur Patrick Machefert : 298k€ de rémunération nette imposable ;
- Madame Christiane Derory : 298k€ de rémunération nette imposable ;
- Monsieur Kevin Machefert : 123k€ de rémunération nette imposable.

Les jetons de présence ont été fixés à 45k€ pour l'année 2023 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 14 000 000 € est divisé en 7 386 981 actions de même catégorie, représentant 13 902 807 droits de vote au 31 mars 2023.

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 €)
Nombre de titres en début d'exercice	7 386 981	45 000
Augmentation de capital	-	-
Diminution de capital	-	(31 000)
Nombre de titres en fin d'exercice	7 386 981	14 000

9.2 REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL PAR TYPE D'ACTIONNAIRES

Principaux actionnaires inscrits au nominatif et au porteur (au 31 mars 2023)

Actionnariat	En action	% d'action	En voix	% des voix
Patrick Machefert	1 695 970	23,0%	3 391 940	24,4%
<i>Contrôle direct de M. Patrick Machefert</i>	1 695 970	23,0%	3 391 940	24,4%
Capinvest Services	3 134 412	42,4%	6 268 824	45,1%
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>	3 707 748	50,2%	7 415 496	53,3%
Contrôle direct et indirect de M. P. Machefert	5 403 718	73,2%	10 807 436	77,7%
Christiane Derory	267 849	3,6%	452 561	3,3%
Autres actionnaires au nominatif	931 424	12,6%	1 858 820	13,4%
Actionnaires au porteur	783 990	10,6%	783 990	5,6%
Autres actionnaires	1 983 263	26,8%	3 095 371	22,3%
Total	7 386 981	100%	13 902 807	100%
<i>dont actionnaires au nominatif</i>	6 602 991	89,4%	13 118 817	94,4%
<i>dont actionnaires au porteur</i>	783 990	10,6%	783 990	5,6%

Au total, au 31 mars 2023, Monsieur Patrick Machefert contrôle directement ou indirectement 5 403 718 actions (73,2%) représentant 10 807 436 droits de vote (77,7%).

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 Eurolist, compartiment C d'Euronext Paris.

10.1 COURS DE BOURSE DE L'ACTION ET VOLUME DES TRANSACTIONS

Période	Ouverture	Plus Haut	Plus Bas	Clôture	Volume
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	1,80€	1,80€	1,50€	1,63€	9 728
juin-22	1,65€	1,65€	1,53€	1,55€	20 471
juil-22	1,65€	1,65€	1,40€	1,49€	7 356
août-22	1,55€	1,61€	1,41€	1,41€	4 861
sept-22	1,53€	1,53€	1,34€	1,34€	22 352
oct-22	1,34€	1,35€	1,24€	1,24€	6 035
nov-22	1,12€	1,15€	1,00€	1,11€	13 987
déc-22	1,11€	1,47€	1,10€	1,13€	5 863
janv-23	1,10€	1,39€	1,10€	1,39€	6 186

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, 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 2022 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 2022, 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^{er} 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 réglementé, aucune obligation de dépôt d'information sur le bénéficiaire effectif ne lui est imposée par le tribunal de commerce.

3. RGPD

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.

Le Groupe Machefert a mandaté un cabinet d'avocats spécialisés, Ydès avocats, aux fins de vérification/ d'actualisation de la mise en conformité. La vérification de la conformité porte sur les sujets suivants :

- Conformité Relations Salariés
- Charte informatique / Politique de confidentialité des salariés
- Registre de traitements
- Politique de gestion des droits des personnes concernées
- Politique de gestion et traitement des incidents de sécurité
- Formulaire de collecte de données personnelles du Site Internet + Newsletter
- Politique de confidentialité du/ des Sites Internet
- Avenant aux contrats conclus entre les
- Hôtels de Paris et ses sous-traitants/ partenaires amenés à traiter des données personnelles pour le compte des Hôtels de Paris.

Des ajustements ont été effectués à la marge.

4. [RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS CLOS AU 31 DECEMBRE 2022](#)

LES HOTELS DE PARIS

Siège social : 5 Rue des Arquebusiers – 75003 Paris
Société anonyme au capital de 14 000 000 euros

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2022

LES HOTELS DE PARIS

Siège social : 5 Rue des Arquebusiers – 75003 Paris
Société anonyme au capital de 14 000 000 euros

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, 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^{er} janvier 2022 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.

Par ailleurs, les services autres que la certification des comptes que nous avons fournis au cours de l'exercice à votre société et aux entités qu'elle contrôle et qui ne sont pas mentionnés dans le rapport de gestion ou l'annexe des comptes annuels sont les suivants :

- RSM PARIS - Réalisation d'un inventaire des immobilisations corporelles dans le cadre de la procédure de sauvegarde

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 consolidés, relative au montant et aux modalités de la dette Colcity dont le remboursement a été suspendu par l'ouverture d'une procédure de sauvegarde.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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.

<p>Points clés de l’audit – Fonds commerciaux</p> <p>Au 31 décembre 2022, les fonds commerciaux sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de 58 494 milliers d’euros.</p> <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>Réponse d’audit apportée</p> <p>Nous avons examiné la conformité de la méthodologie appliquée par la société aux normes comptables en vigueur. Nous avons notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - analysé la cohérence des hypothèses clés issues des tests de dépréciation dans le cadre de l’évaluation des fonds commerciaux ; - apprécié, avec l’appui de nos spécialistes en évaluation les multiples retenus par rapport à des références de marché ; - apprécié la valeur recouvrable des fonds commerciaux sur la base d’hypothèses de chiffre d’affaires retenues ; - apprécié la valeur recouvrable des fonds commerciaux sur la base des dernières transactions réalisées en juin 2022.
<p>Point clé de l’audit – Provisions pour risques et charges</p> <p>Au 31 décembre 2022, des provisions pour risques sont inscrites pour une valeur de 2.419 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>Réponse d’audit apportée</p> <p>Nous avons pris connaissance du processus d’évaluation de ces provisions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - examiner la régularité des procédures mises en œuvre pour recenser, documenter, valider et suivre les provisions ; - examiner les correspondances avec les tiers ainsi que leur confrontation avec les estimations de la Direction ; - examiner, les cas échéants, les courriers des avocats et des conseils externes de la société ; - contrôler les informations données dans l’annexe.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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 2022, le cabinet RSM PARIS était dans la 22ème année de sa mission sans interruption et le cabinet BLANCHARD TISSANDIER AUDIT EXPERTISE CONSEIL dans la 10ème année, dont respectivement 22 et 10 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 Aix en Provence et Paris le 12 mai 2023

Les commissaires aux comptes

RSM Paris

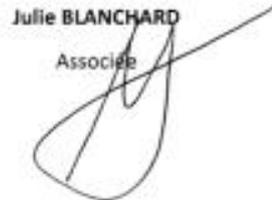
Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris



François AUPIC
Associé

Blanchard Tissandier Audit Expertise Conseil

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie d'Aix-en-Provence - Bastia



Julie BLANCHARD
Associée

5. [RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES CLOS AU 31 DECEMBRE 2022](#)

LES HOTELS DE PARIS

Siège social : 5, rue des Arquebusiers – 75003 Paris
Société anonyme au capital de 14.000.000 euros

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDES**

Exercice clos le 31 décembre 2022

LES HOTELS DE PARIS

Siège social : 5, rue des Arquebusiers – 75003 Paris
Société anonyme au capital de 14.000.000 euros

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, 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^{er} janvier 2022 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.

Par ailleurs, les services autres que la certification des comptes que nous avons fournis au cours de l'exercice à votre société et aux entités qu'elle contrôle et qui ne sont pas mentionnés dans le rapport de gestion ou l'annexe des comptes annuels sont les suivants :

- RSM PARIS

- Réalisation d'un inventaire des immobilisations corporelles dans le cadre de la procédure de sauvegarde

- Rédaction d'un rapport interne relatif à des allégations de fraude dans l'hôtel Murano Resort Marrakech

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 5.2 « Continuité d'exploitation » de l'annexe des comptes consolidés.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 6.4 « Négociations des modalités du crédit COLCITY » de l'annexe des comptes consolidés, relative au montant et aux modalités de la dette Colcity dont le remboursement a été suspendu par l'ouverture d'une procédure de sauvegarde.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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>Points clés de l’audit – Goodwill</p> <p>Au 31 décembre 2022, 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 9.4 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>Réponse d’audit apportée</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 la société.</p> <p>Nous avons également :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ; - 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 ; - apprécié la valeur recouvrable des UGT sur la base des dernières transactions réalisées en juin 2022. <p>Enfin, nous avons vérifié que les notes 9.4 et 12.1 de l’annexe consolidée donnent une information appropriée.</p>
<p>Point clé de l’audit – Provisions</p> <p>Au 31 décembre 2022, des provisions pour risques sont inscrites pour une valeur de 2.966 milliers d’euros. Comme indiqué dans la note 9.6 « 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 attendue de celle-ci.</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 consolidés.</p>	<p>Réponse d’audit apportée</p> <p>Nous avons pris connaissance du processus d’évaluation de ces provisions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - examiner la régularité des procédures mises en œuvre pour recenser, documenter, valider et suivre les provisions ; - examiner les correspondances avec les tiers ainsi que leur confrontation avec les estimations de la Direction ; - examiner, les cas échéants, les courriers des avocats et des conseils externes des sociétés du Groupe ; - contrôler les informations données dans l’annexe.

Point clé de l’audit – Actualisation de la dette financière	Réponse d’audit apportée
<p>Au 31 décembre 2022, la valeur de la dette COLCITY figurant au bilan du Groupe s’élève à 87.577 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 9.11 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>Nous avons pris connaissance du processus d’évaluation de la dette COLCITY.</p> <p>Nous avons :</p> <ul style="list-style-type: none"> • examiné la régularité de la procédure mise en œuvre pour documenter, valider et suivre les modifications contractuelles ; • apprécié la cohérence, le cas échéant, de l’analyse menée par la Direction sur la typologie de la modification contractuelle ; • vérifié la cohérence du calcul du taux d’intérêt effectif. <p>Enfin, nous avons vérifié que les notes 9.11, 11.7 et 12.10 de l’annexe consolidée donnent 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 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 2022, le cabinet RSM PARIS était dans la 22ème année de sa mission sans interruption et le cabinet BLANCHARD TISSANDIER AUDIT EXPERTISE CONSEIL dans la 10ème année, dont respectivement 22 et 10 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.
- 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 Aix en Provence et Paris le 12 mai 2023

Les commissaires aux comptes

RSM Paris

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris



François AUPIC
Associé

Blanchard Tissandier Audit Expertise Conseil

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie d'Aix-en-Provence - Bastia



Julie BLANCHARD
Associée

6. [RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES AU 31 DECEMBRE 2022](#)

LES HOTELS DE PARIS

Siège social : 5 Rue des Arquebusiers – 75003 Paris
Société anonyme au capital de 14 000 000 euros

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Exercice clos le 31 décembre 2022

LES HOTELS DE PARIS

Siège social : 5 Rue des Arquebusiers – 75003 Paris
Société anonyme au capital de 14 000 000 euros

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 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 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. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des 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 SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-40 du code de commerce.

Conventions non autorisées préalablement

En application des articles L.225-42 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.

Convention de trésorerie avec la société MURANO RESORT MARRAKECH :– Personne intéressée :

Patrick Machefert, Président du conseil d'administration de la société LES HOTELS DE PARIS et Président directeur général de la société MURANO RESORT MARRAKECH.

Christiane Derory et Kévin Machefert, directeurs généraux de la société LES HOTELS DE PARIS et administrateurs de la société MURANO RESORT MARRAKECH.

- Modalités : Une convention de trésorerie a été conclue avec la société MURANO RESORT MARRAKECH le 21 juillet 2022, prévoyant des transferts financiers entre les sociétés signataires, en fonction de leurs besoins et capacités de financement respectifs pour un montant maximum de 900.000€ et donne lieu à intérêt au taux au plus égal au taux fiscalement déductible de l'année de référence.

Au 31 décembre 2022, la société a consenti des avances à la société MURANO RESORT MARRAKECH à hauteur de 806.427€ qui ont donné lieu à une facturation de 13.009€ d'intérêts au cours de l'exercice.

Nous vous précisons que, lors de sa réunion du 27 avril 2023, votre conseil d'administration a examiné à posteriori cette convention mais n'a pas pu l'autoriser, les administrateurs étant tous concernés.

En application de l'article L.823-12, 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 DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**Conventions approuvées 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 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 HOTELS 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 2022, le montant total du compte courant s'élève à 9.344.768€, intérêts courus non échus inclus et calculés au taux fiscalement déductible de l'année de référence à hauteur de 171.878€.

Le conseil d'administration a procédé à l'examen annuel de cette convention lors de sa réunion du 27 avril 2023 et a décidé de maintenir cette convention dans la mesure où elle permet de faciliter la gestion de flux de trésorerie entre les sociétés.

Avenant à la convention de trésorerie avec la société SIAM :

- Personne intéressée : Patrick Machefert, Président du conseil d'administration de la société LES HOTELS DE PARIS et Président de la société SIAM.
- Modalités : Un avenant à la convention de trésorerie 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 2022, le montant total du compte courant s'élève à 3.097.910€, intérêts courus non échus inclus et calculés au taux fiscalement déductible de l'année de référence à hauteur de 57.043€.

Le conseil d'administration a procédé à l'examen annuel de cette convention lors de sa réunion du 27 avril 2023 et a décidé de maintenir cette convention dans la mesure où elle permet de faciliter la gestion de flux de trésorerie entre les sociétés.

Convention de trésorerie avec la société CYME :

- Personne intéressée : Patrick Machefert, Président du conseil d'administration de la société LES HOTELS DE PARIS et Gérant de la société CYME.
La société LES HOTELS DE PARIS détient 100% du capital de la société CYME.
- Modalités : Une convention de trésorerie 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 2022, le montant total du compte courant s'élève à 1.295.130€, intérêts courus non échus inclus et calculés au taux fiscalement déductible de l'année de référence, à hauteur de 23.853€.

Le conseil d'administration a procédé à l'examen annuel de cette convention lors de sa réunion du 27 avril 2023 et a décidé de maintenir cette convention dans la mesure où elle permet de faciliter la gestion de flux de trésorerie entre les sociétés.

Avenant à la convention de trésorerie avec la SCI GASSIN :

- Personne intéressée : Patrick Machefert, Président du conseil d'administration de la société LES HOTELS DE PARIS et Gérant de la SCI GASSIN.

- **Modalités** : Un avenant à la convention de trésorerie 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 2022, le montant total du compte courant s'élève à 204.991€, intérêts courus non échus inclus et calculés au taux fiscalement déductible de l'année de référence, à hauteur de 3.775€.

Le conseil d'administration a procédé à l'examen annuel de cette convention lors de sa réunion du 27 avril 2023 et a décidé de maintenir cette convention, la jugeant nécessaire pendant la période de liquidation de la société.

Convention d'indemnisation de M. Machefert :

- **Personne intéressée** : Patrick Machefert, Président du Conseil d'administration de la société LES HOTELS 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^{er} janvier 2000.

Le conseil d'administration a procédé à l'examen annuel de cette convention lors de sa réunion du 27 avril 2023 et a décidé que le maintien de cette convention est pleinement justifié par le rôle du Président au sein du groupe.

Conventions approuvées au cours de l'exercice écoulé

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale du 19 juillet 2022, sur rapport spécial des commissaires aux comptes du 13 juin 2022.

Avenant à la convention de bail commercial avec la société SIAM :

- **Personne intéressée** : Patrick Machefert, Président du conseil d'administration de la société LES HOTELS 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 1er avril 2016 permettant à la société LES HOTELS DE PARIS d'exploiter l'extension du Kube Hôtel Gassin a fait l'objet d'un avenant en date du 4 janvier 2021.

L'avenant au bail prévoit, à compter du 1er 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.

Un dépôt de garantie de 300.000€ a été versé à la signature du bail initial.

Au 31 décembre 2022, les montants comptabilisés s'élevaient à 869.040€ au titre des loyers et 60.000€ au titre des charges.

Nous vous précisons que,

- Le conseil d'administration a examiné à posteriori cette convention lors de sa réunion du 30 mai 2022 mais n'a pas pu l'autoriser, les administrateurs étant tous concernés.

Le conseil d'administration a procédé à l'examen annuel de cette convention lors de sa réunion du 27 avril 2023 et a décidé que le maintien de cette convention permet de poursuivre l'exploitation de l'hôtel Kube dans la totalité de sa capacité.

Fait à Aix en Provence et Paris le 12 mai 2023

Les commissaires aux comptes

RSM Paris

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris



François AUPIC

Associé

Blanchard Tissandier Audit Expertise Conseil

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie d'Aix-en-Provence - Bastia



Julie BLANCHARD

Associée

7. TEXTE DES RESOLUTIONS – ASSEMBLEE GENERALE DU 14 JUIN 2023

Première résolution – Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées 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 2022, ainsi que du rapport du Président prévu à l'article L.225-37 du Code de commerce et de celui des Commissaires aux comptes sur le rapport précité du Président, approuve dans toutes leurs parties et sans réserves, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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 ordinaires, constate que les résultats sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022 font apparaître une perte de 385 628,82 €.

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	- 9 944 114,47 €
- Affectation du résultat de l'exercice au report à nouveau :	- 385 628,82 €

- Report à nouveau après affectation	-10 329 743,29 €

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 2022

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées 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 2022, 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 – Approbation de la nouvelle convention réglementée et de la poursuite des conventions déjà autorisées :

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées 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 nouvelle convention de trésorerie avec la société MURANO RESORT MARRAKECH et ratifie l'intégralité des conventions y mentionnées ainsi que leur impact enregistré dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Cinquième résolution – Fixation des jetons de présence

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, fixe à compter de l'exercice 2022, le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil d'administration à la somme de 45 000 €.

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 2022 (say on pay ex post) articles L. 225-37-2 et L. 225-100 du Code de commerce*

L'Assemblée Générale, en application des articles L.225-37-2 et L.225.100 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 2022, 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 à Madame Christiane Derory, Directeur général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 (say on pay ex post) articles L. 225-37-2 et L. 225-100 du Code de commerce*

L'Assemblée Générale, en application des articles L.225-37-2 et L.225.100 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 à Madame Christiane Derory, Directeur Général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels que présentées dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise de la société.

Huitième résolution – *Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués à Monsieur Kevin Machefert, Directeur général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 (say on pay ex post) articles L. 225-37-2 et L. 225-100 du Code de commerce*

L'Assemblée Générale, en application des articles L.225-37-2 et L.225.100 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 à Monsieur Kevin Machefert, Directeur Général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 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 au Président de la Société au titre de l'exercice 2023 (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 2023, 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 Madame Christiane Derory, Directeur général de la Société au titre de l'exercice 2023 (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 2023, tels que présentés dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise de la société.

Onzième 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 2023 (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 2023, tels que présentés dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise de la société.

Douzième 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 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 5 rue des Arquebusiers à Paris (75003) au 256 rue Saint Honoré à Paris (75001).

Douzième résolution – *Nomination du co-commissaire aux comptes titulaire*

L'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, prend acte que la société MBV et Associés, co-commissaire aux comptes titulaire, a été absorbée par le Cabinet RSM PARIS.

En conséquence, et sur proposition du conseil d'administration, l'assemblée générale, suite à la fusion intervenue, décide de mettre à jour le nom du commissaire aux comptes, pour la durée restant à courir, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 devant se tenir dans le courant de l'année 2025 :

RSM PARIS
26 rue Cambacères
75008 PARIS
En qualité de Co-Commissaire aux comptes titulaire

Treizième Résolution – Pouvoirs en vue des formalités

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, 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.