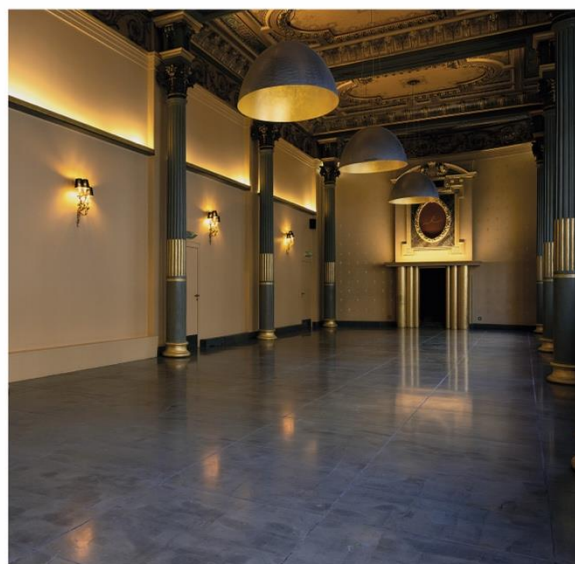
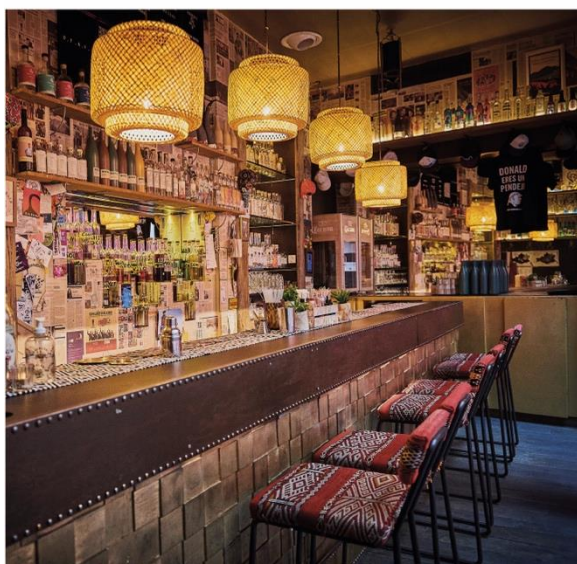
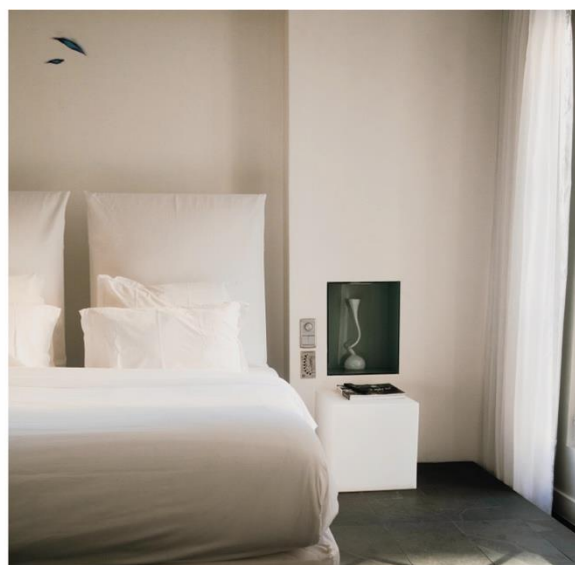


RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2023

LES HOTELS DE PARIS



Nous vous présentons ci-après le rapport financier semestriel portant sur l'exercice clos le 30 juin 2023. 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 RFS a été réalisé selon les dispositions de la norme ISA 34 – Information financière intermédiaire.

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	5
II.	RAPPORT DE GESTION.....	6
1.	PRESENTATION DU MARCHE PARISIEN	6
2.	PRESENTATION DU GROUPE LES HOTELS DE PARIS	7
3.	L'HISTOIRE DU GROUPE LES HOTELS DE PARIS	10
4.	L'ORGANIGRAMME DES SOCIETES CONSOLIDEES	12
5.	LEXIQUE DES TERMES UTILISES	12
6.	ACTIVITE ET INFORMATION FINANCIERE DU SEMESTRE	13
7.	LES FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2023	14
7.1	<i>Plan de sauvegarde de l'emploi.....</i>	<i>14</i>
7.2	<i>Dette Colcity</i>	<i>14</i>
7.3	<i>Procédure de sauvegarde.....</i>	<i>15</i>
7.4	<i>Travaux en cours sur les hôtels.....</i>	<i>15</i>
7.5	<i>Rachat Crédit bail Villa lutece</i>	<i>16</i>
7.6	<i>Dette fiscale PPM</i>	<i>16</i>
7.7	<i>Modification Résultat Fiscal LES HOTELS DE PARIS 2022</i>	<i>17</i>
7.8	<i>Prise de participation dans la société Immersive</i>	<i>17</i>
7.9	<i>Transfert du siege socialdes hotels de paris.....</i>	<i>17</i>
8.	TENDANCES & PERSPECTIVES	17
9.	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE SEMESTRIELLE	18
10.	FACTEURS DE RISQUES	18
10.1	<i>Risques de marché</i>	<i>18</i>
10.2	<i>Risques de crédit.....</i>	<i>19</i>
10.3	<i>Risques de liquidité</i>	<i>21</i>
10.4	<i>Risques pour l'environnement</i>	<i>21</i>
10.5	<i>Risques données personnelles numériques.....</i>	<i>22</i>
10.6	<i>Risques liés aux litiges.....</i>	<i>22</i>
10.7	<i>Assurance – Couverture des risques</i>	<i>22</i>
III.	COMPTES CONSOLIDES CONDENSES AU 30 JUIN 2022	23
1.	BILAN CONSOLIDE AU 30 JUIN 2023	23
2.	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE AU 30 JUIN 2023	24
3.	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	25
4.	VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2023	26
5.	MODALITES D'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	26
5.1.	<i>Principes de consolidation et déclaration de conformité</i>	<i>26</i>
5.2.	<i>Principe de Continuité d'exploitation</i>	<i>26</i>
5.3.	<i>Nouvelles normes et interprétations applicables</i>	<i>27</i>
5.3.1	<i>Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes d'application obligatoire au sein de l'Union Européenne, entrés en vigueur au 1^{er} janvier 2023</i>	<i>27</i>
5.3.2	<i>Textes pouvant être anticipés par les sociétés européennes cotées.....</i>	<i>28</i>
5.4.	<i>Hypothèses clés et appréciations</i>	<i>28</i>
6.	FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2022	28
7.	EVENEMENTS POST CLOTURE.....	31
8.	PERIMETRE DE CONSOLIDATION	32
9.	NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT	33

9.1.	<i>Evolution des principaux agrégats du compte de résultat</i>	33
9.2.	<i>Analyse du chiffre d'affaires</i>	33
9.3.	<i>Charges opérationnelles</i>	33
9.4.	<i>Charges de personnel</i>	34
9.5.	<i>Détail des amortissements, dépréciations et provisions</i>	34
9.6.	<i>Coût de l'endettement financier net</i>	35
9.7.	<i>Impôts</i>	35
10.	NOTES SUR LE BILAN	36
10.1.	<i>Goodwill</i>	36
10.2.	<i>Immobilisations incorporelles à durée de vie définie</i>	37
10.3.	<i>Immobilisations corporelles</i>	37
10.4.	<i>Capital social</i>	38
10.5.	<i>Provisions pour risques et charges et engagements sociaux</i>	38
10.6.	<i>Emprunts et dettes financières</i>	38
11.	ELEMENTS CONCERNANT LES PARTIES LIEES	39
12.	ENGAGEMENTS HORS BILAN	40
13.	RESPECT DES LOIS ET REGLEMENTS	41
IV.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES CONDENSES	42

I. ATTESTATION DES PERSONNES ASSURANT LA RESPONSABILITÉ 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 semestriel 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 5 octobre 2023

Kevin Machefert
Directeur Général

II. RAPPORT DE GESTION

1. PRESENTATION DU MARCHE PARISIEN

Avec 90 millions de touristes entrants en 2019 et 67 millions en 2022, la France reste 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.

Berceau d'une culture, d'une histoire et de courants artistiques forts, Paris dispose d'icônes mondiales telles que la Tour Eiffel, le Louvre et Notre-Dame. Elle développe par ailleurs des attraits touristiques alternatifs tels que les Nuits Blanches, la Fête de la Musique ou encore les journées européennes du patrimoine. Ce patrimoine unique crée un attrait important pour les voyageurs en s'inscrivant comme destination de premier choix sur la liste des destinations de rêve « post-covid ».

La renommée de la cuisine française et de l'art de vivre parisien contribue à une expérience gastronomique et culturelle inégalée, attirant une clientèle de plus en plus distinguée et intéressée par l'art culinaire français et ses nouveaux concepts de restauration.

La ville de Paris joue à la fois sur ses avantages culturels, historiques et gastronomiques 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. La haute-saison se tient chaque année entre avril et juin ainsi que sur les mois de septembre et d'octobre et la confluence la plus importante des flux touristiques et affaires se tient sur les mois de juin. La basse saison a généralement lieu lors des mois de janvier, février et août.

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

Le premier trimestre 2023 marque le retour d'une activité touristique dite normale ; les contraintes liées aux restrictions sanitaires ayant été levées progressivement tout au long de l'exercice 2022 précédent. Le premier bimestre 2023 (janvier-février) correspond à la période s'inscrivant le plus en rupture avec la même période sur l'exercice précédent du fait de l'impact encore prononcé du variant Omicron sur le tourisme en janvier-février 2022. Les mois suivants se sont traduits quant à eux par un niveau d'activité soutenu mais freiné par certains événements tels que les grèves ou les manifestations contre la réforme des retraites. Ces mouvements sociaux ont eu un impact sur les réservations des mois de mars, avril et mai 2023.

Le Ministère des PME, du commerce, de l'artisanat et du tourisme représenté par Caroline Leboucher (CEO Atout France), considère cependant qu'au « fil des mois, l'attractivité internationale de la France s'est confirmée et se renforce. Les clientèles domestiques sont dans une phase de transition avec le retour des voyages à l'international et une adaptation des pratiques au contexte inflationniste, aux évolutions climatiques, et au souhait de découverte renforcée de tous les territoires en toutes saisons. »

La Mairie de Paris et l'Office du Tourisme de Paris confirment quant à eux les données suivantes :

- Les touristes étrangers les plus représentés dans le Grand Paris sur la période janvier-avril 2023 viennent des Etats-Unis (13,1% du volume total des touristes internationaux), du Royaume-Uni (7,0%), d'Allemagne (5,8%), d'Italie (4,9%) et du Brésil (4,6%)
- La part des nuitées d'affaires au premier trimestre 2023 dans le Grand Paris est estimée à 42,3% (4,6 millions de nuitées) contre 52% en 2019 (5,7 millions de nuitées) soit -9,7 pts.
- Les retombées économiques des congrès à Paris et sa région ont été estimées à 1,23 milliard d'euros contre 724 millions en 2021 et 1,47 milliard en 2019.

Enfin, d'après les rapports STR sur l'activité parisienne sur les premiers mois de l'activité touristique des grandes villes européennes en 2023, celles-ci enregistrent toutes une augmentation de leur GOPPAR (profitabilité par chambre vendue) sur le premier semestre. En revanche, il est intéressant de noter que Paris réalise de loin la plus grosse reprise de GOPPAR en général et sur le mois de juin 2023 par rapport aux autres villes avec un GOPPAR de 421US\$ contre 162US\$ pour Londres, 150US\$ pour Amsterdam et 104US\$ pour Berlin. Le GOPPAR des chambres d'hôtel à Paris a progressé de près de 40% sur le mois de juin 2023 contre juin 2022.

2. PRESENTATION DU GROUPE LES HOTELS DE PARIS

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

Dès sa création en 1992 par Patrick Machefert et Christiane Derory, le groupe hôtelier a su marquer son époque par son esprit de famille à la fois indépendant et contemporain.

Entrepreneurs dans l'âme, les fondateurs se distinguent rapidement en imaginant le concept de « boutique hôtel », aujourd'hui largement plébiscité à travers le monde. Les hôtels du Groupe sont de véritables lieux de vie où s'entremêlent une énergie foisonnante, une créativité sans borne et une liberté de penser et d'agir qui offrent de nouvelles perspectives à l'Art de vivre et de recevoir à la française.

Une vision de l'hôtellerie qui se transmet de génération en génération, avec l'arrivée de leur fils Kevin Machefert en tant que CEO du Groupe le 1er janvier 2022.

Chaque hôtel et chaque restaurant reflète une histoire, un univers, des inspirations, et un concept fort au profit d'une expérience surprenante et plurielle, empreinte des valeurs familiales et conviviales du groupe. Ils étonnent autant qu'ils détonnent, et rendent hommage aux bâtis chargés d'histoire qui les accueillent : imaginer le futur en célébrant le passé, se renouveler constamment en imaginant de nouveaux scénarii pour redéfinir l'hôtellerie. Le tout au service d'un enjeu clé : susciter chez nos hôtes des émotions fortes, entre étonnement, plaisir, bien-être, joie, éblouissement et désir.

Avec ce petit « **je ne sais quoi** » sans cesse réinventé, qui ne laissera jamais indifférent.

Le Groupe comprend 19 établissements détenus par Les Hôtels de Paris qui sont situés principalement à Paris ainsi qu'à Gassin (Kube St Tropez) et à Marrakech (Murano Resort Marrakech).

Il est à noter que le périmètre d'hôtels actifs et en exploitation du Groupe est de 13. Les autres établissements sont, au moment de la rédaction de ce présent rapport, soit fermés pour cause de travaux (Pavillon Louvre Rivoli, Pavillon Porte de Versailles, Villa Luxembourg) ou toujours occupés par l'association Aurore (Pavillon Courcelles, Pavillon Nation).

Le Groupe possède une empreinte immobilière exceptionnelle avec huit immeubles détenus totalement ou en crédit-bail, et six immeubles détenus partiellement. La plateforme de gestion intégrée est idéalement positionnée pour poursuivre une plus grande expansion interne et externe.

Le tableau ci-dessous présente le type et la quote-part de détention des hôtels au 30 juin 2023. A l'exception du Murano Resort Marrakech qui est exploité par la SA Murano Resort Marrakech, les hôtels ci-dessous sont exploités par la société Les Hôtels de Paris :

	Type de détention des murs	QP de détention au 30.06.23
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%
Villa Lutèce Port Royal	Pleine Propriété	100%
Hôtels détenus partiellement :		
1K Paris	% des murs	38%
Kube Paris	% des murs	32%
Villa Montparnasse	% des murs	25%
Villa Panthéon	% des murs	19%
Pavillon Courcelles	% des murs	7%
Villa Luxembourg	% des murs	20%
Hôtels exploités en crédit-bail :		
Kube Saint-Tropez	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 aux influences japonaises nommé Moloko, 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 naturel et festif nommé Sève et des chambres s'inspirant de l'harmonie et du design scandinave ;
- Le **1K Paris**, un hôtel 4* « ethnique-chic » au cœur du Marais, dans le 3ème arrondissement de Paris, se distingue par son univers inspiré de la culture sud-américaine et inclut le premier restaurant péruvien contemporain de Paris, le INKA, des bars cachés comme la Mezcaleria, devenue l'ambassade du Mezcal à Paris ainsi que des espaces atypiques à privatiser comme sa célèbre Suite Piscine ;

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 **Maison 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. L'hôtel dispose depuis février 2023 d'un nouveau restaurant nommé Montijo qui rend hommage aux origines de la princesse Eugénie et à son nom espagnol de jeune fille. Il s'agit d'une cave à manger et d'un bar à vins naturels et biologiques qui renforce la proposition de valeur globale de l'établissement ;
- 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. L'hôtel a disposé tout au long du premier semestre 2023 d'une moyenne de 35 chambres en exploitation sur le futur contingent de plus de 100 chambres que comptera l'hôtel ;
- La **Villa Luxembourg**, située sur le très animé boulevard du Montparnasse, dans le 6ème arrondissement de Paris, offre un compromis idéal entre les prestations d'une résidence hôtelière contemporaine et le service d'un hôtel haut de gamme ;
- La **Villa Lutèce Port Royal** séduit par ses prestations 4*, sa situation idéale dans le 13ème arrondissement de Paris à quelques pas du célèbre quartier Latin et par le charme qui s'en dégage, entre inspirations littéraires et mobilier design ;
- La **Villa Royale** embrasse l'une des places parisiennes les plus mythiques, la célèbre Place Pigalle, dans le 9ème arrondissement de Paris, avec 32 chambres et suites offrant une magnifique vue sur la butte Montmartre tout en affichant un style baroque où le rouge profond, les tissus tendus, les pompons et les velours capitonnés font échos au quartier du Moulin Rouge ;
- La **Villa Royale Montsouris**, proche du Parc Montsouris, dans le 14ème arrondissement de Paris, restitue à merveille les charmes de l'Orient : colonnades et plafonds voûtés, cuivre, zelliges et fer forgé donnent à l'hôtel des airs de Riad marocain.

HOTELS ORIGINE

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

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

- Le **Pavillon Nation**, situé à quelques mètres de la place animée de la Nation, dans le 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**, renommé **La Dépendance**, 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	Kube Paris		1K	Murano Resort Marrakech
Héritage		Villa Beaumarchais Villa Alessandra Villa Lutèce Port Royal Villa Montparnasse Maison Eugénie Villa Royale Villa Panthéon	Villa Royale Montsouris	Normandy Hôtel Villa Luxembourg	
Origine			Pavillon Nation	Pavillon Courcelles Pavillon Opéra Bourse La Dépendance (anc: Pavillon Louvre Rivoli) Pavillon Porte de Versailles	

3. L'HISTOIRE DU GROUPE LES HOTELS 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 Perreire Arc de Triomphe, de catégorie 3 Étoiles, sis Boulevard Pereire dans le 17ème arrondissement,
Hôtel Losserand Montparnasse, de catégorie 3 Étoiles, sis rue Raymond Losserand dans le 14ème arrondissement.
- 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 Cession en réméré des murs du Pavillon Porte de Versailles Cession de deux établissements (Pavillon Perreire et Pavillon Bercy Gare de Lyon) Fusion absorption de la société Murano SAS qui exploitait trois hôtels : <ul style="list-style-type: none">- 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
2016	Cession du Pavillon Porte d'Italie Fusion absorption des sociétés apporteurs de fonds SAS Raphaël et SAS Thalie
2017	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 : <ul style="list-style-type: none">- 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
2018	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
2019	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.
2020	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.
2021	Cession de quatre immeubles : la première tranche de cession d'actifs prévue en 2020 a été réalisée le 13 décembre 2021. Elle a porté sur l'immeuble du siège social 20 avenue Jules Janin et sur la Villa Opéra Drouot et les Pavillons Opéra Grands Boulevards et Villiers. Elles ont permis de réduire les encours financiers tant auprès de la société Colcity (13,5%€ 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-bail par anticipation et pour le surplus, d'assurer les besoins en fonds de roulement de la société, de redémarrer les travaux de rénovation du Normandy Hotel et de réaliser les Capex nécessaires à nos hôtels pour améliorer leur rentabilité.
2022	Ouverture d'une procédure de sauvegarde : Au second semestre 2021, Colony Capital a cédé les positions 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 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.

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.

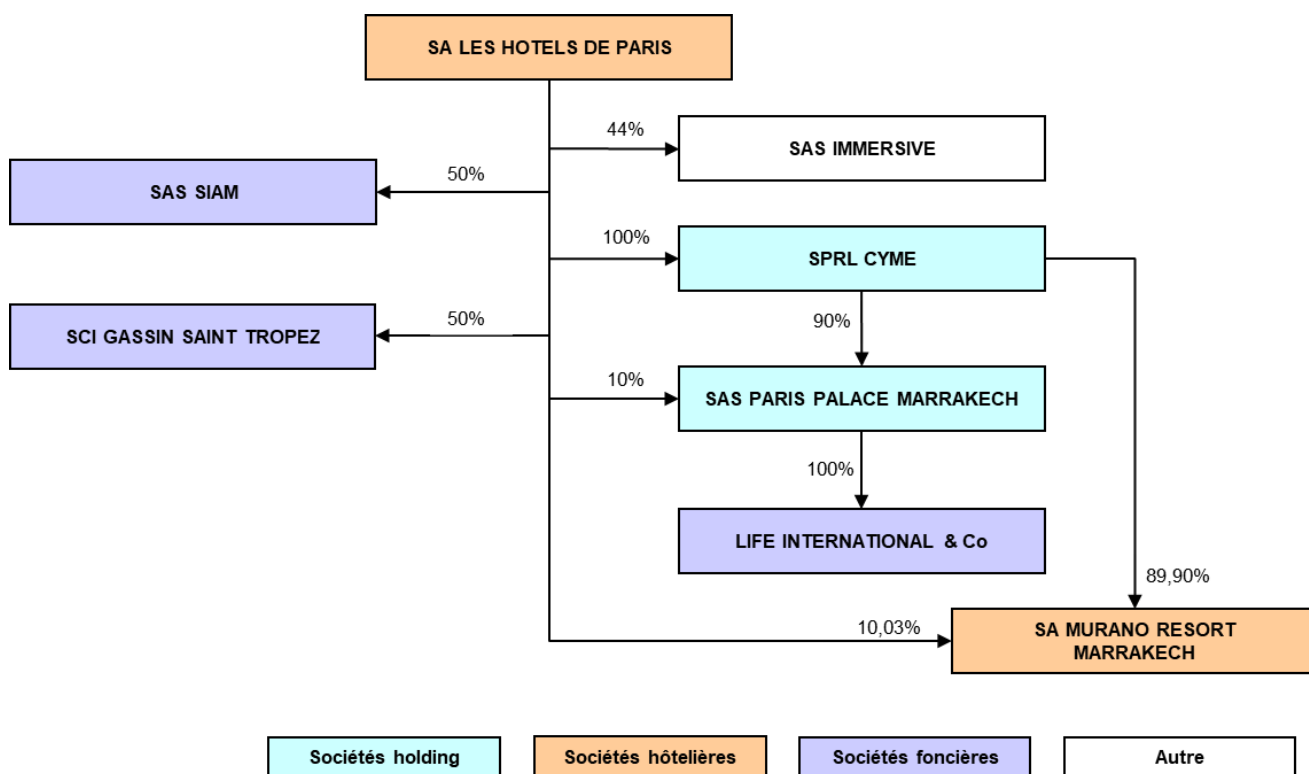
2023

Lancement du programme de rénovation: Les établissements Pavillon Louvres Rivoli, Pavillon Porte de Versailles, Villa Luxembourg sont intégralement rénovés.

Rachat du Crédit Bail Immobilier sur la Villa Lutèce Port Royal.

L'historique du financement du Groupe avec Colcity est présentée dans le paragraphe 10.2 « Risques de crédit » du Rapport de gestion.

4. L'ORGANIGRAMME DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES



5. LEXIQUE DES TERMES UTILISES

F&B	Food & Beverage (Nourriture et Boisson), qualifiant les activités des bars et restaurants.
ISC	Pour Interest Service Coverage en anglais, soit la Couverture du Services de la dette Ratio ISC s'exprime en pourcentage, Il est utilisé dans les covenants bancaires
K€	Milliers d'euros

LTV	Pour Loan To Value en anglais, rapport du montant du crédit (Loan) à la valeur (Value) de l'actif financé. Ratio LTV s'exprime en pourcentage, Il est utilisé dans les covenants bancaires.
MAD	Pour les valeurs en devise Marocaine en unitaire
PM	Prix moyen HT en € auquel est vendue une chambre sur une période donnée (Chiffre d'affaires hébergement / Nombre de chambres occupées) x 100
PMS	Property Management System, logiciel métier.
Revpar	Chiffre d'affaires hébergement par chambre disponible Il est égal au produit du taux d'occupation par le prix moyen.
TO	Taux d'occupation (TO) exprimé en % Niveau moyen de fréquentation de l'hôtel au cours d'une période donnée (Nombre de chambres occupées / Nombre de chambres disponibles) x 100
Trevpar	Chiffre d'affaires total par chambre disponible

6. ACTIVITE ET INFORMATION FINANCIERE DU SEMESTRE

Les résultats consolidés du Groupe sur les cinq derniers exercices clos au 30 juin sont les suivants :

<i>(En milliers d'Euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2021 Corrigé	30/06/2020
Chiffre d'affaires	18 835	17 444	3 906	8 199
Résultat courant opérationnel	575	888	(4 919)	(4 666)
Résultat opérationnel	466	618	(10 935)	(4 635)
Coût de l'endettement financier net	(3 327)	(5 795)	(5 754)	(6 564)
Résultat avant impôt	(2 926)	(5 177)	(16 689)	(11 200)
Résultat net	(2 997)	(4 710)	(16 419)	(11 200)

N.B. : les comptes consolidés clos au 30 juin 2021 ont fait l'objet d'une correction lors de la clôture semestrielle 2022. Cette correction est relative à la dette financière Colcity et à l'application de IFRS 9.

Le chiffre d'affaires du premier semestre 2023 est réparti comme suit.

Chiffre d'affaires <i>(En milliers d'Euros)</i>	30/06/23	30/06/22	Var.
Premier trimestre	6 961	4 889	2 072
Deuxième trimestre	11 873	12 555	(682)
Chiffre d'affaires consolidé au 30 juin 2023	18 835	17 444	1 390

Sur le premier trimestre 2023, l'ensemble des hôtels étaient ouverts à l'exception des établissements fermés pour travaux:

- Le Pavillon Porte de Versailles
- Le Pavillon Louvre Rivoli à compter du 28 janvier 2023.
- Murano Resort Marrakech

Sur le deuxième trimestre 2023:

- la Villa Luxembourg a été fermée pour rénovation à compter du 2 mai 2023.
- Le Normandy a mis en service 19 chambres.

Les principaux indicateurs clés du chiffre d'affaires Hébergement du Groupe sont les suivants :

	2023		2022		Variations	
	Taux d'occupation	Prix moyen HT	Taux d'occupation	Prix moyen HT	Taux d'occupation	Prix moyen HT
Janvier	70%	124	33%	99	+37,0pts	25
Février	66%	116	45%	104	+21,0pts	12
Mars	68%	144	63%	125	+4,6pts	19
Avril	72%	160	69%	169	+3,3pts	(9)
Mai	70%	148	66%	226	+4,0pts	(78)
Juin	80%	295	76%	293	+3,6pts	2
Premier semestre	71%	175	62%	184	+8,8pts	(9)

Les événements sportifs importants accueillis à Paris en mai 2022 avaient conduit à une augmentation significative du prix des nuitées. A cette exception près, le Groupe a réussi à maintenir des taux de remplissage élevés et des prix moyens en hausse par rapport à l'année précédente.

7. LES FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2023

7.1 PLAN DE SAUVEGARDE DE L'EMPLOI

La 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 juillet 2023 :

- 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 a refusé les licenciements. Ils ont repris leur poste.

7.2 DETTE COLCITY

La société Les Hôtels de Paris a respecté à la lettre les engagements de reporting imposés dans le cadre du *standstill* signé avec Colcity le 13 décembre 2021. Ce *standstill* a été conclu pour une durée expirant au 31 mars 2022, la deuxième tranche de cession d'actifs devant intervenir au 31 mars 2022.

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

Afin de pallier ce risque, la Société a sollicité et obtenu du Tribunal de commerce de Paris l'ouverture d'une procédure de sauvegarde le 28 mars 2022. Cette procédure a fait l'objet d'une conversion en redressement judiciaire le 27 juin 2023.

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

7.3 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 pour une période de 6 mois. La période d'observation a été renouvelée pour une nouvelle période de 6 mois, jusqu'au 28 mars 2023. Le 21 mars 2023, la Société a déposé un projet de plan de sauvegarde avec le concours de son administrateur judiciaire, Maître Abitbol. Aux termes d'un jugement du 27 juin 2023, le Tribunal de commerce a rejeté le plan de sauvegarde, convertissant la procédure en redressement judiciaire et octroyant une nouvelle période d'observation de 6 mois, soit jusqu'au 27 décembre 2023. Durant cette période, un nouveau plan de continuation sera proposé par Maître Abitbol.

7.4 TRAVAUX EN COURS SUR LES HOTELS

Dans le cadre de son nouveau plan triennal nommé Réputation, le Groupe a initié 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.

A fin juin 2023, 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. Sur le deuxième trimestre 2022, 19 chambres ont été mises en services ainsi que deux salles de séminaires et les espaces accueillant le Siège Social de l'entreprise. 55 chambres sont à livrer sur les 12 prochains mois. Le budget des travaux s'élève à env. 9,0m€ sur FY22 et FY23 ;
- Pavillon Porte de Versailles : des travaux importants de rénovation (avec un budget d'env. 1,5m€ sur FY22 et FY23) 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, rebrandé sous le nom Kraft, devrait ouvrir ses portes d'ici la fin du troisième trimestre 2023.
- Villa Luxembourg: l'hôtel a fermé le 02 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€ ; La réouverture est prévue pour le premier semestre 2024.
- Pavillon Louvre Rivoli: l'hôtel a fermé le 28 janvier 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*, rebrandé "La Dépendance". Un coffeeshop de spécialité sera inauguré en même temps que la partie hébergement. Le budget CAPEX prévu pour cet établissement est de 1,1m€. La réouverture est prévue pour le troisième trimestre 2023.
- Murano Resort Marrakech: l'hôtel a fermé en décembre 2022 afin d'entrer en programme de rénovations. Les travaux ont commencé en avril 2023 et sont estimés à une durée d'un an afin que le nouvel établissement en lieu et place du Murano Resort Marrakech y soit inauguré en mai 2024. Le périmètre des travaux inclut la

remise en état de fonctionnement des infrastructures des réseaux d'eau, d'électricité, de courant faibles, la refonte des espaces extérieurs (piscines, carrelages, terrasses, servitudes de passage) ainsi que quelques travaux de second œuvre et de décoration dans les chambres clients et espaces dédiés aux services futurs du resort (restaurant, bar, boutique, parking, spa, etc...). L'ouverture du futur établissement est prévue sous une enseigne et une marque différentes de l'ancien concept Murano Resort Marrakech. Le montant prévu pour ces travaux de repositionnement est compris entre 900k€ et 1,2M€.

Pour rappel les travaux réalisés et achevés au 30 juin 2023 ont concerné :

- Kube Saint Tropez : Développement des espaces F&B extérieurs et rénovation de 13 chambres au printemps.
- Villa Eugénie – Les travaux de rédécoration de l'établissement et l'ouverture du restaurant « Montijo » ont permis la mise en exploitation en février 2023. L'établissement se nomme désormais « Maison Eugénie ».

7.5 LEVEE D'OPTION DE LA PROMESSE DE VENTE DANS LE CADRE DU CREDIT BAIL VILLA LUTECE

FORTIS LEASE avait 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 DETTE FISCALE PPM

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.

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 PPM 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.

7.7 MODIFICATION RESULTAT FISCAL LES HOTELS DE PARIS 2022

Une anomalie dans le calcul de l'impôt relatif à l'exercice 2022 a été repérée en juillet 2023. Une liasse fiscale rectificative a été transmise aux Services des Impôts le 24 juillet 2023. Les impacts enregistrés dans le résultat au 30 juin 2023 sont:

- Correction de la charge IS 2022: 178 k€
- Correction de la participation 2022: 65k€
- Correction du forfait social sur participation: 13k€.

7.8 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.

Cette société est consolidée par mise en équivalence.

7.9 TRANSFERT DU SIEGE SOCIAL DES HOTELS DE PARIS

Le Siège social de la société LES HOTELS DE PARIS a été transféré au 256 rue Saint Honoré, 75001 PARIS, par décision du Conseil d'Administration du 15 mars 2023.

8. TENDANCES & PERSPECTIVES

La tendance d'hybridation des établissements du Groupe, à la fois sur le room mix (chambres, suites, appartements) et surtout sur les espaces communs (lieux de vie avec offres de restauration et de loisirs intégrées, des espaces de travail / salles de réunion, voire d'évènements) se poursuit. Elle est notamment au cœur des nouveaux concepts imaginés par le *Top Management* si bien que chaque nouvelle inauguration prévue entre fin 2022 et début 2023 se fera en axant particulièrement la communication sur la force des nouveaux espaces F&B en rez-de-chaussée.

Ainsi, toute nouvelle initiative, lorsque la taille et la capacité du lieu le permet, sera construite autour du nouveau *business model* de Machefert Group, à savoir l'inclusion des 3 piliers suivants :

- Hébergement
- F&B
- Events

Sur le plan commercial, le Groupe anticipe une hausse importante de l'activité touristique parisienne en septembre et en octobre 2023 et notamment sur les jours de matchs de la Coupe du Monde de Rugby se tenant à Paris. Les dates en question sont les 8, 9 et 23 septembre ainsi que les 7, 14, 15, 20, 21 et 27 octobre. La finale de la Coupe du Monde se tiendra quant à elle le 28 octobre au Stade de France et devrait engendrer un pic de demande importante sur les hébergements touristiques franciliens et parisiens.

Le Groupe disposera par ailleurs d'une capacité d'accueil plus importante en nombre de chambres. La Dépendance et Kraft Hôtel seront inaugurés d'ici la fin de l'année 2023 et apporteront respectivement 29 et 43 nouvelles chambres au contingent total de clefs dont dispose le Groupe à Paris. Le programme de travaux (hôtel ouvert) au Normandy - Le Chantier devrait par ailleurs permettre de livrer de nouvelles chambres exploitables tout au long du deuxième semestre 2023.

Sur le plan macro-économique :

- Pas de grève ou de nouveaux mouvements sociaux attendus sur les prochains trimestres ;

- Une exposition forte aux effets bénéfiques de la Coupe du Monde de Rugby 2023 sur les mois de septembre et octobre 2023 ;
- Des prévisions et analyses d'arrivées aériennes de juin à août 2023 comprises entre +22% et +30% selon les différents baromètres
- Un marché des taux d'intérêt continuant sa croissance amorcée dès les premiers mois de sortie de la pandémie du COVID-19, conduisant tous les acteurs de l'économie française à rester prudent ;
- Un ralentissement de la croissance européenne et française dû aux politiques de lutte contre l'inflation par la hausse des taux d'intérêts directeurs pratiquées par la BCE ;
- Un prolongement du conflit russo-ukrainien et une instabilité croissante des régimes de la région concernée dont les conséquences sur l'économie mondiale continuent de s'installer (embargos, réduction échanges commerciaux, sanctions, etc...).

9. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE SEMESTRIELLE

Le séisme ayant touché le sud Marocain en septembre 2023 n'a pas dégradé l'établissement de Marrakech en cours de rénovation.

10. FACTEURS DE RISQUES

10.1 RISQUES DE MARCHE

RISQUES LIES AUX TAUX D'INTERETS

La société n'a plus qu'un seul endettement à taux indexé (crédit-bail Kube Gassin). Afin d'anticiper les risques de marché liés aux taux d'intérêts, la société évalue chaque année l'impact d'une hausse du taux d'intérêts sur le résultat financier.

RISQUES LIES AUX TAUX DE CHANGE

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

RISQUES LIES AUX ACTIONS

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

RISQUES MARCHE ET PAYS

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 constate néanmoins une reprise de l'activité touristique et d'affaires à Paris.

Le Groupe applique un principe de prudence dans ces 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 et Amérique Latine) ;
- A l'évolution de l'inflation dans la majorité des pays et marchés émetteurs, impactant négativement le pouvoir d'achat de certains ménages et entreprises via la hausse des coûts de l'énergie et des matières premières ;
- 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

Les incidences de la guerre en Ukraine sur les activités du Groupe sont à ce jour limitées.

10.2 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.

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 13 « Engagements hors bilan » de la partie III « Comptes consolidés condensés au 30 juin 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 le siège social sis 20 avenue Jules Janin 75016) ont été signées le 2 août 2021 pour un montant total de 39,2 millions d'euros.

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 convertie en Redressement Judiciaire

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, convertie par jugement du 27 juin 2023 en redressement judiciaire.

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

10.3 RISQUES DE LIQUIDITE

La gestion du risque de liquidité est centralisée par la Direction Financière du Groupe Les Hôtels de Paris.

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

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

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

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

Face au risque d'exigibilité de sa créance par Colcity, la Société est depuis le 28 mars 2022 en procédure de sauvegarde, convertie depuis le 27 juin 2023 en redressement judiciaire, gelant ainsi la créance de Colcity ainsi que les autres créances durant la période d'observation, soit sauf en cas de sortie par anticipation, au minimum jusqu'au 27 décembre 2023.

10.4 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 est proposé notamment de ne pas procéder au change des draps en recouche ou de ne pas changer les serviettes chaque jour.

10.5 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.

10.6 RISQUES LIES AUX LITIGES

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

A l'exception de la procédure de sauvegarde convertie en redressement, 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.

10.7 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.

III. COMPTES CONSOLIDÉS CONDENSÉS AU 30 JUIN 2023

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.

1. BILAN CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2023

Actif (en milliers d'euros)	Notes	30/06/2023	31/12/2022
Goodwill	10.1	37 391	37 391
Immobilisations incorporelles	10.2	188	189
Immobilisations corporelles	10.3	100 636	95 075
Autres immobilisations financières		1 813	1 361
Actif d'impôt différé		-	7
Total actifs non courants		140 028	134 023
Stocks et encours	10.3	66	1 389
Créances clients et comptes rattachés		2 335	1 719
Autres créances et comptes de régularisation		9 106	6 151
Trésorerie et équivalents de trésorerie		6 238	16 926
Total actifs courants		17 745	26 186
Actifs des activités destinées à être cédées		-	-
Total actif		157 773	160 209

Passif (en milliers d'euros)	Notes	30/06/2023	31/12/2022
Capital	10.4	14 000	14 000
Prime d'émission		-	-
Réserves consolidées		(26 281)	(21 040)
Résultat de l'exercice		(2 977)	(4 699)
Capitaux propres - part du groupe		(15 258)	(11 739)
Intérêts non contrôlés		(504)	(485)
Capitaux propres		(15 763)	(12 224)
Dettes financières long terme (part > à 1 an)	10.6	39 997	38 605
Impôt différé passif		1 821	1 758
Prov. risques et charges à caractère non courant	10.5	527	544
Autres passifs non courants		-	-
Total passifs non courants		42 345	40 907
Dettes financières long terme (part < à 1 an)	10.6	98 763	101 724
Prov. risques et ch. à caract. courant (< à 1 an)	10.5	1 990	2 422
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		10 713	10 104
Dettes fiscales et sociales		17 162	16 515
Autres dettes et comptes de régularisation		2 563	761
Total passifs courants		131 190	131 526
Total passif		157 773	160 209

2. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE AU 30 JUIN 2023

Compte de résultat (en milliers d'euros)	Notes	30/06/2023 6 mois	30/06/2022 6 mois
Chiffre d'affaires	9.2	18 835	17 444
<i>Achats d'exploitation</i>	9.3	(8 033)	(7 095)
<i>Charges de personnel</i>	9.4	(6 310)	(5 770)
<i>Impôts et taxes</i>		(607)	(546)
<i>Dot. amort. et aux prov. nettes des reprises</i>	9.5	(3 354)	(3 208)
<i>Autres produits et charges</i>		44	63
Charges courantes opérationnelles		(18 260)	(16 557)
Résultat courant opérationnel		575	888
<i>Autres produits et charges opérationnels</i>		(109)	(270)
<i>Dépréciation du goodwill</i>		-	-
Résultat opérationnel		466	618
<i>Coût de l'endettement financier brut</i>		(3 768)	(5 594)
<i>Autres produits et charges financiers</i>		441	(201)
Coût de l'endettement financier net	9.6	(3 327)	(5 795)
Résultat opérationnel après coût de l'endettement		(2 861)	(5 177)
<i>Quote-part dans le résultat net des sociétés mises en équivalence</i>		(65)	-
Résultat avant impôt		(2 926)	(5 177)
<i>Produit / (Charge) d'impôt</i>	9.7	(70)	467
Résultat net de l'ensemble consolidé		(2 997)	(4 710)
<i>Intérêts des minoritaires</i>		(19)	(17)
Résultat net - part du Groupe		(2 977)	(4 693)
Nombre d'actions		7 386 981	7 386 981
Rés. net (part du Groupe) par action (en €)		(0,40)	(0,64)
Rés. net (part du Groupe) dilué par action (en €)		(0,40)	(0,64)

Etat de résultat global (en milliers d'euros)	30/06/2023	30/06/2022
Résultat de la période	(2 997)	(4 710)
<i>Ecart de conversion constatés sur l'exercice</i>	(556)	132
Résultat global	(3 552)	(4 578)

3. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

Tableau des flux de trésorerie (en milliers d'euros)	30/06/2023	30/06/2022
Trésorerie à l'ouverture	16 894	16 491
<i>Résultat net des sociétés intégrées</i>	(2 977)	(4 693)
<i>Intérêts non contrôlés</i>	(19)	(17)
<i>Quote part du résultat des sociétés mises en équivalence</i>	65	-
<i>Elim. ch. et produits sans incidence sur la trésorerie</i>	2 940	3 280
<i>Charge d'impôt (exigible et différé)</i>	70	(467)
<i>Plus-values de cessions</i>	121	26
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	3 339	5 795
Capacité d'autofinancement	3 539	3 924
Variation des clients et autres créances	(2 075)	3 405
Variation des fournisseurs et autres dettes	2 349	38
Flux de trésorerie liés à l'activité	3 813	7 367
Acquisition d'immob. incorp. et corp. (hors IFRS 16)	(7 620)	(2 779)
Acquisition d'immobilisations financières	(453)	(80)
Variation des dettes sur immobilisations	(1 055)	(685)
Cession d'immobilisations incorp. et corp.	-	1
Cession d'immobilisations financières	-	-
Flux de trésorerie liés aux investissements	(9 128)	(3 542)
Remboursement des dettes locatives et de crédit-bail	(3 319)	(1 692)
Ch. fin. sur contrats de loc. et de crédits-bail (IFRS 16)	(1 185)	(1 086)
Aug. (remb.) nette des emprunts	(258)	(500)
Intérêts financiers nets versés	(661)	-
Flux de trésor. liés aux opérations de fin.	(5 422)	(3 278)
Variation de la trésorerie	(10 738)	547
Incidence variation des taux de change	3	-
Trésorerie à la clôture	6 159	17 038
VMP	13	13
Disponibilités	6 225	17 134
Concours bancaires courants	(79)	(109)
Trésorerie ou équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	6 159	17 038

⁽¹⁾ : L'augmentation de la dette Colcity et de la charge d'intérêts sur cette dette au 30 juin 2023 n'ont donné lieu à aucun flux financier, s'agissant d'intérêts capitalisés.

4. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2023

(en milliers d'euros)	Capital social	Primes	Réserves conso.	Résultat de l'exercice	Total Capitaux Propres Groupe	Intérêts non contrôlés	Total Capitaux propres
Capitaux propres au 31/12/21	45 000	5 035	(61 898)	3 951	(7 912)	(331)	(8 243)
Affectation du résultat 2021	-	-	3 951	(3 951)	-	-	-
Ecart de conversion	-	-	699	-	699	-	699
Résultat au 31/12/2022	-	-	-	(4 699)	(4 699)	(155)	(4 854)
Réduction de capital	(31 000)	(5 035)	36 035	-	-	-	-
Autres	-	-	174	-	174	-	174
Capitaux propres au 31/12/22	14 000	(0)	(21 040)	(4 699)	(11 738)	(485)	(12 224)
Affectation du résultat 2022	-	-	(4 699)	4 699	-	-	-
Ecart de conversion	-	-	(556)	-	(556)	-	(556)
Résultat au 30/06/2023	-	-	-	(2 977)	(2 977)	(19)	(2 996)
Autres	-	-	13	-	13	-	13
Capitaux propres au 30/06/23	14 000	(0)	(26 281)	(2 977)	(15 258)	(504)	(15 763)

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

5. MODALITES D'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Les comptes consolidés semestriels du Groupe HDP au 30 juin 2023 ont été examinés par le Conseil d'Administration du 5 octobre 2023.

5.1. PRINCIPES DE CONSOLIDATION ET DECLARATION DE CONFORMITE

Les comptes consolidés condensés sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées 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).

Les états financiers consolidés semestriels condensés (« états financiers consolidés ») ont été préparés conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ».

Les états financiers consolidés condensés comprennent les états financiers de la société les Hôtels de Paris et des filiales qu'elle contrôle pour la période du 1er janvier au 30 juin 2023. Ils intègrent également la mise en équivalence de la société Immersive SAS (voir Note 6.8).

Les comptes intermédiaires suivent les mêmes règles et méthodes comptables que celles adoptées pour les comptes annuels établis au 31 décembre 2022 (la description de ces principes et modalités est présentée dans l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2022) à l'exception des dispositions spécifiques d'IAS 34 et des amendements des normes IFRS et interprétations d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2023.

5.2. PRINCIPE DE CONTINUITÉ D'EXPLOITATION

Les comptes semestriels ont été préparés sur la base de la continuité d'exploitation qui implique le redémarrage de l'activité du Groupe et l'élaboration d'un plan de sortie de la sauvegarde.

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

Les résultats obtenus au cours de l'année 2022 et des huit premiers mois de l'année 2023 sont encourageants et confirment les prévisions d'exploitation, rassurant ainsi sur la certitude de la continuité d'exploitation. Le troisième trimestre 2023 devrait être positivement impactée par la coupe du monde de rugby.

Le 27 juin 2023, le Tribunal a rejeté le Plan de sauvegarde et une procédure de Redressement Judiciaire a été ouverte. Une nouvelle période d'observation a été mise en place jusqu'au 27 décembre 2023.

Dans ce contexte, 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 1er février 2021.

5.3. NOUVELLES NORMES ET INTERPRETATIONS APPLICABLES

5.3.1 NOUVELLES NORMES, AMENDEMENTS DE NORMES ET INTERPRETATIONS DE NORMES D'APPLICATION OBLIGATOIRE AU SEIN DE L'UNION EUROPEENNE, ENTRES EN VIGUEUR AU 1^{ER} JANVIER 2023

Les nouvelles normes, ou amendements de normes et interprétations de normes, d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2023 sont listés ci-après.

Ces textes n'ont pas présenté d'incidence sur les comptes semestriels du Groupe.

- **Nouvelle norme IFRS 17 "Contrats d'assurance"**

La norme IFRS 17 'Contrats d'assurance', d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2023, ne présente aucune incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe. Cette nouvelle norme remplace la norme IFRS 4 publiée en 2004 comme une norme provisoire. La norme IFRS 17 s'applique à tous les contrats d'assurance, à savoir les contrats en vertu duquel un émetteur accepte un risque d'assurance significatif d'une autre partie (le titulaire de la police) en convenant d'indemniser le titulaire si un événement futur incertain spécifié affecte de façon défavorable le titulaire de la police.

- **Amendements de normes**

L'application des amendements suivants, obligatoires à compter du 1er janvier 2023, n'ont pas eu d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe.

- **Amendement à IAS 1 : Informations à fournir sur les méthodes comptables**

Sont clarifiées les informations à communiquer sur les méthodes comptables « significatives », à savoir celles susceptibles d'influencer les décisions que prennent les principaux utilisateurs des états financiers.

- **Amendement à IAS 8 : Définition d'une estimation comptable**

La définition d'un changement d'estimation comptable a été précisée, afin de faciliter la distinction avec un changement de méthode comptable qui ne bénéficie pas du même traitement comptable.

- **Amendements à IAS 12 – Impôts différés relatifs à des actifs et des passifs résultant d'une même transaction**

Dans certaines circonstances, les entreprises sont exemptées de comptabiliser un impôt différé lors de la comptabilisation initiale d'un actif et un passif.

Il y avait jusqu'à présent une incertitude quant à la question de savoir si l'exemption s'appliquait à des transactions telles que les contrats de location et les obligations de démantèlement, des transactions pour lesquelles les entreprises comptabilisent à la fois un actif et un passif.

Les amendements viennent préciser que l'exemption ne s'applique pas et que les entreprises sont tenues de comptabiliser l'impôt différé sur ces transactions. L'objectif des amendements est de réduire la diversité dans la comptabilisation des actifs et passifs d'impôt différé générés par les contrats de location et les obligations de démantèlement.

- **Amendements à IFRS 17 « 1ère application d'IFRS 17 et d'IFRS 9 - Informations comparatives »**

Le 9 décembre 2021, l'IASB a publié les amendements à la norme IFRS 17 Contrats d'assurance, intitulés « 1ère application d'IFRS 17 et d'IFRS 9 - Informations comparatives ». Ces amendements sont uniquement à destination des sociétés d'assurance qui appliqueront, pour la première fois et en même temps au 1er janvier 2023, la norme IFRS 17 - Contrats d'assurance et la norme IFRS 9 - Instruments financiers.

5.3.2 TEXTES POUVANT ETRE ANTICIPES PAR LES SOCIETES EUROPEENNES COTEES

Au 30 juin 2023, le Groupe n'a pas appliqué de normes, amendements de normes ou interprétations applicables par anticipation à compter du 1er janvier 2023, qu'ils soient ou non adoptés par l'Union européenne.

5.4. HYPOTHESES CLES ET APPRECIATIONS

L'élaboration des comptes consolidés condensés, 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 la période.

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 et de l'environnement actuels 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 selon IFRS 16 ;
- L'évaluation des valeurs d'utilité des actifs incorporels et corporels.

6. FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2023

Le total du bilan consolidé de la période est de 157 773k€. Les opérations du premier semestre 2023 se soldent par une perte nette comptable consolidée de (2 977)k€ - Part du Groupe.

6.1. 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 juillet 2023 :

- 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 a refusé les licenciements. Ils ont repris leur poste.

6.2. DETTE COLCITY

La société Les Hôtels de Paris a respecté à la lettre les engagements de reporting imposés dans le cadre du *standstill* signé avec Colcity le 13 décembre 2021. Ce *standstill* a été conclu pour une durée expirant au 31 mars 2022, la deuxième tranche de cession d'actifs devant intervenir au 31 mars 2022.

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

Afin de pallier ce risque, la Société a sollicité et obtenu du Tribunal de commerce de Paris l'ouverture d'une procédure de sauvegarde le 28 mars 2022. Cette procédure a fait l'objet d'une conversion en redressement judiciaire le 27 juin 2023.

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

6.3. 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 pour une période de 6 mois. La période d'observation a été renouvelée pour une nouvelle période de 6 mois, jusqu'au 28 mars 2023. Le 21 mars 2023, la Société a déposé un projet de plan de sauvegarde avec le concours de son administrateur judiciaire, Maître Abitbol. Aux termes d'un jugement du 27 juin 2023, le Tribunal de commerce a rejeté le plan de sauvegarde, convertissant la procédure en redressement judiciaire et octroyant une nouvelle période d'observation de 6 mois, soit jusqu'au 27 décembre 2023. Durant cette période, un nouveau plan de continuation sera proposé par Maître Abitbol.

6.4. TRAVAUX EN COURS SUR LES HOTELS

Dans le cadre de son nouveau plan triennal nommé Réputation, le Groupe a initié 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.

A fin juin 2023, 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 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. Sur le deuxième trimestre 2022, 19 chambres ont été mises en services ainsi que

deux salles de séminaires et les espaces accueillant le Siège Social de l'entreprise. 55 chambres sont à livrer sur les 12 prochains mois. Le budget des travaux s'élève à env. 9,0m€ sur FY22 et FY23 ;

- Pavillon Porte de Versailles : des travaux importants de rénovation (avec un budget d'env. 1,5m€ sur FY22 et FY23) 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, rebrandé sous le nom Kraft, devrait ouvrir ses portes d'ici la fin du troisième trimestre 2023.
- Villa Luxembourg: l'hôtel a fermé le 02 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€ ; La réouverture est prévue pour le premier semestre 2024.
- Pavillon Louvre Rivoli: l'hôtel a fermé le 28 janvier 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*, rebrandé "La Dépendance". Un coffeeshop de spécialité sera inauguré en même temps que la partie hébergement. Le budget CAPEX prévu pour cet établissement est de 1,1m€. La réouverture est prévue pour le troisième trimestre 2023.
- Murano Resort Marrakech: l'hôtel a fermé en décembre 2022 afin d'entrer en programme de rénovations. Les travaux ont commencé en avril 2023 et sont estimés à une durée d'un an afin que le nouvel établissement en lieu et place du Murano Resort Marrakech y soit inauguré en mai 2024. Le périmètre des travaux inclut la remise en état de fonctionnement des infrastructures des réseaux d'eau, d'électricité, de courant faibles, la refonte des espaces extérieurs (piscines, carrelages, terrasses, servitudes de passage) ainsi que quelques travaux de second œuvre et de décoration dans les chambres clients et espaces dédiés aux services futurs du resort (restaurant, bar, boutique, parking, spa, etc...). L'ouverture du futur établissement est prévue sous une enseigne et une marque différentes de l'ancien concept Murano Resort Marrakech. Le montant prévu pour ces travaux de repositionnement est compris entre 900k€ et 1,2M€.

Pour rappel les travaux réalisés et achevés au 30 juin 2023 ont concerné :

- Kube Saint Tropez : Développement des espaces F&B extérieurs et rénovation de 13 chambres au printemps.
- Villa Eugénie – Les travaux de rédécoration de l'établissement et l'ouverture du restaurant « Montijo » ont permis la mise en exploitation en février 2023. L'établissement se nomme désormais « Maison Eugénie ».

6.5. LEVEE D'OPTION DE LA PROMESSE DE VENTE DANS LE CADRE DU CREDIT BAIL VILLA LUTECE

FORTIS LEASE avait 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.

6.6. DETTE FISCALE PPM

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.

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 PPM 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.

6.7. MODIFICATION RESULTAT FISCAL LES HOTELS DE PARIS 2022

Une anomalie dans le calcul de l'impôt relatif à l'exercice 2022 a été repérée en juillet 2023. Une liasse fiscale rectificative a été transmise aux Services des Impôts le 24 juillet 2023. Les impacts enregistrés dans le résultat au 30 juin 2023 sont:

- Correction de la charge IS 2022: 178 k€
- Correction de la participation 2022: 65k€
- Correction du forfait social sur participation: 13k€.

6.8. 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.

Cette société est consolidée par mise en équivalence.

6.9. TRANSFERT DU SIEGE SOCIAL DES HOTELS DE PARIS

Le Siège social de la société LES HOTELS DE PARIS a été transféré au 256 rue Saint Honoré, 75001 PARIS, par décision du Conseil d'Administration du 15 mars 2023.

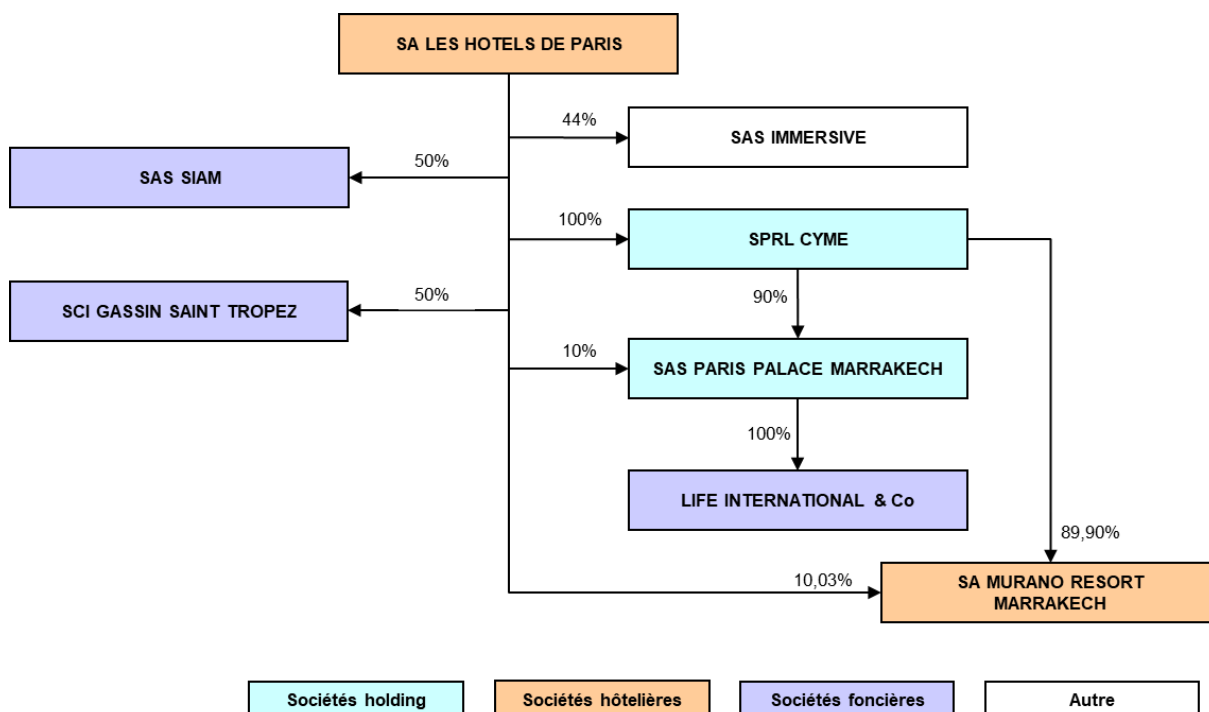
7. EVENEMENTS POST CLOTURE

Le séisme ayant touché le sud Marocain en septembre 2023 n'a pas dégradé l'établissement de Marrakech en cours de rénovation.

8. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les sociétés consolidées au 30 juin 2023 par la SA Les Hôtels de Paris sont celles indiquées ci-après :

Sociétés	N° Siren	Siège social	% d'intérêts 2023	% d'intérêts 2022	Méthode de consolidation 2023	Méthode de consolidation 2022
Les Hôtels de Paris SA	388 083 016	256 rue Faubourg Saint Honoré Paris 1°	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
Siam SAS	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
IMMERSIVE SAS	948 591 524	25 rue de la Roquette Paris 11°	44%		MEQ	



9. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

9.1. EVOLUTION DES PRINCIPAUX AGREGATS DU COMPTE DE RESULTAT

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Chiffre d'affaires	18 835	17 444
Charges courantes opérationnelles	(18 260)	(16 557)
Résultat courant opérationnel	575	888
Résultat opérationnel	466	618
Coût de l'endettement financier net	(3 327)	(5 795)
Résultat avant impôt	(2 926)	(5 177)
Produit / (charge) d'impôt	(70)	467
Résultat net de l'ensemble consolidé	(2 997)	(4 710)

9.2. ANALYSE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

L'analyse sectorielle du chiffre d'affaires est peu pertinente eu égard à la structure même du groupe, cependant le chiffre d'affaires peut être réparti de la manière suivante :

Chiffre d'affaires <i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022	Variation 23-22
Activités hôtelières	17 808	16 365	8,8%
Autres	1 027	1 080	(4,9%)
Chiffre d'affaires	18 835	17 444	8,0%

Le chiffre d'affaires du premier semestre 2023 s'élève à 18,8m€ dont 17,8m€ en lien avec les activités hôtelières. Le chiffre d'affaires au 30 juin 2023 ressort ainsi supérieur de 1,4m€ par rapport au 30 juin 2022. Cela fait principalement suite à :

- Un premier semestre 2023 impacté par la hausse des prix de vente dans un contexte économique inflationniste. L'augmentation des prix moyens est également à mettre en lien avec la nouvelle politique de *yield management* basée sur des tests d'élasticité-prix concluants enclenchée depuis l'année précédente et optimisée depuis. Par ailleurs les taux de remplissage des établissements ont été satisfaisants malgré les mouvements sociaux ayant impacté Paris.

9.3. CHARGES OPERATIONNELLES

Achats opérationnels <i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Achat de matières premières et de consommables	(1 772)	(1 335)
Commissions (agences et autres)	(1 439)	(1 225)
Entretien, maintenance et nettoyage des locaux	(1 200)	(949)
Honoraires	(867)	(848)
Energie	(749)	(596)
Locations immobilières et charges locatives	(27)	(544)
Frais bancaires	(540)	(450)
Location de linge	(403)	(313)
Location mobilières	(122)	(178)
Autres charges opérationnelles	(915)	(657)
Total Achats opérationnels	(8 033)	(7 095)

Les autres charges opérationnelles regroupent principalement les commissions d'agence et les charges de sous-traitance (sociétés de nettoyage et intérimaires notamment).

Les charges de locations immobilières se trouvent fortement réduites du fait d'une remise sur les loyers 2022 et 2023 accordée par Fortis Lease dans le cadre de la levée d'option du Crédit Bail.

9.4. CHARGES DE PERSONNEL

Charges de personnel (en milliers d'euros)	30/06/2023	30/06/2022
Charges de personnel de l'activité courante	(5 057)	(4 478)
Indemnités d'activité partielle nettes versées aux salariés	-	(108)
Allocations reçues sur l'activité partielle	-	58
Charges de personnel	(5 057)	(4 528)
Charges sociales	(1 318)	(1 242)
Participation	65	
Total Charges de personnel	(6 310)	(5 770)

Les charges de personnel s'élevaient à 6,3m€ au 30 juin 2023, soit 9% supérieures au premier semestre 2022.

Les grilles salariales ont été revues à la hausse dans le contexte de tension du marché de l'emploi.

Il est à noter que les salariés du Murano Resort Marrakech sont maintenus en emploi partiel, malgré la fermeture de l'hôtel pour travaux.

Les salariés permanents sont répartis comme suit au 30 juin 2023 :

Par catégorie professionnelle	Au 30 juin 2023				Au 30 juin 2022		Variation 2023-2022
	Femmes	Hommes	Total	%	Total	%	
Cadres	9	26	35	14%	29	12%	21%
Agents de maîtrise	24	12	36	14%	28	11%	29%
Employés	70	85	155	61%	163	65%	(5%)
Dirigeants	1	2	3	1%	3	1%	
Total France	104	125	229	89%	223	89%	3%
Effectifs Maroc	13	14	27	11%	28	11%	(4%)
Total Groupe	117	139	256	100%	251	100%	2%

9.5. DETAIL DES AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS (RESULTAT COURANT)

Amortissements (en milliers d'euros)	30/06/2023	30/06/2022
Immobilisations incorporelles	(1)	
Immobilisations corporelles	(1 745)	(1 479)
Immobilisations IFRS 16	(1 567)	(1 622)
Dotations aux amortissements	(3 313)	(3 101)
Dotations aux dépréciations, nettes de reprises ((actif circulant et provisions pour risques et charges)	(81)	(107)
Reprises sur actif courant	40	
Total	(3 354)	(3 208)

9.6. 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 IFRS 16.

Coût de l'endettement financier brut (en milliers d'euros)	30/06/2023	30/06/2022
Intérêts sur emprunts	(2 154)	(4 291)
Pertes de changes	2	-
Intérêts contrats de location simple capitalisés	(840)	(855)
Intérêts sur crédit-bail	(344)	(448)
Autres charges financières	(431)	-
Coût de l'endettement financier brut	(3 768)	(5 594)
Autres produits et charges financiers	441	(201)
Total Coût de l'endettement financier net	(3 327)	(5 795)

Les intérêts financiers concernent essentiellement la dette Colcity.

9.7. IMPOTS

Le taux d'impôt différé retenu pour 2023 est le taux légal qui sera applicable en 2023 à l'ensemble des entreprises françaises, soit 25%. La charge d'impôt se ventile comme suit :

Charges d'IS (en milliers d'euros)	30/06/2023	30/06/2022
Impôts exigibles	(10)	-
Impôts différés	(60)	467
Total	(70)	467

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)	30/06/2023	30/06/2022
Résultat avant impôts	(2 861)	(5 177)
Dépréciation des goodwill non fiscalisée	-	-
Résultat avant impôts et dépréciation des goodwill	(2 861)	(5 177)
Produit / (charge) théorique d'impôt (25%)	715	1 294
Différences permanentes	31	-
Imputation Bénéfices s/ déficits antérieurs	24	2
Limitation des impôts différés	-	-
Pertes fiscales non activées	(1 001)	(879)
Régul IS sur exercices antérieurs	134	-
Impact retraitements de consolidation	4	50
Impact changement de taux d'imposition	7	-
Autres	16	-
Produit / (charge) d'impôt consolidé(e)	(70)	467

10. NOTES SUR LE BILAN

10.1. GOODWILL

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Augmentation	Cession	Dépréciation	Ecart de conversion	30/06/2023
Goodwill	38 485	-	-	-	27	38 512
Dépréciation	(1 095)	-	-	-	(27)	(1 122)
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 leurs entrées dans le périmètre de consolidation.

Le tableau suivant présente le détail des goodwill par UGT au 30 juin 2023 :

(en milliers d'euros)	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
Villa Beaumarchais	2 698	-	2 698
Villa Alessandra	652	-	652
Pavillon Nation	2 650	-	2 650
Pavillon Porte de Versailles	2 500	-	2 500
Villa Montparnasse	567	-	567
Villa Eugénie	465	-	465
Villa Luxembourg	4 528	-	4 528
Pavillon Opéra Bourse	320	-	320
Pavillon Courcelles	1 524	-	1 524
Villa Royale Pigalle	815	(807)	8
Normandy Hotel	14 439	-	14 439
Villa Royale Montsouris	3 277	-	3 277
Pavillon Louvre Rivoli	1 257	-	1 257
Murano Resort Marrakech	295	(295)	-
Kube Gassin	2 506	-	2 506
Total	38 498	(1 103)	37 395
Ecart de change	27	(27)	-
Autres écarts	(13)	8	(5)
Total goodwill	38 512	(1 122)	37 391

Conformément aux dispositions d'IAS 36 Dépréciations d'actifs, le groupe doit apprécier à chaque date d'arrêté des comptes s'il existe un indice qu'un actif puisse avoir subi une perte de valeur et, si tel est le cas, estimer la valeur recouvrable de cet actif.

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 de cet expert indépendant date de juin 2023. 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.

10.2. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES A DUREE DE VIE DEFINIE

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Reclass.	Variation de périmètre	Augment.	Dimin.	30/06/2023
Montant brut	576	-	(1)	-	(23)	552
Amortissements	(387)	(0)	1	(1)	23	(364)
Immob. incorp. nettes	189	(0)	-	(1)	-	188

10.3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Ecart de conversion	Augment.	Dimin.	Reclass.	30/06/2023
Terrains / agencements	7 022	21	138	-	1 969	9 151
Constructions	62 375	455	641	(650)	4 595	67 416
Crédits-baux immobiliers et mobiliers	26 983	-	-	-	(5 288)	21 695
Droits d'utilisation (IFRS 16)	30 918	-	26	(60)	(566)	30 318
Matériels et outillages	7 180	31	34	(208)	(0)	7 036
Autres immobilisations	23 613	31	6 807	(689)	566	30 328
Immobilisations corporelles brutes	158 091	538	7 646	(1 608)	1 276	165 944
Amortissement et provisions des immobilisations	(46 134)	(467)	(1 772)	1 427	(1 075)	(48 021)
Amortissement des droits d'utilisation (IFRS 16)	(11 404)	-	(1 405)	60	-	(12 749)
Amort. des crédits-baux immob. et mob.	(5 478)	-	(135)	-	1 075	(4 537)
Amortissements	(63 016)	(467)	(3 312)	1 487	-	(65 308)
Immobilisations corporelles nettes	95 075	71	4 334	(121)	1 276	100 636

N.B. : Les informations relatives aux hypothèques et nantisements existants sur les immobilisations sont détaillées dans la note relative aux engagements hors bilan.

La levée d'option sur le Crédit Bail de la Villa Lutèce conduit à une réduction des Crédits Baux de 5 288K€ et une augmentation des Terrains de 1 586k€ et de Constructions de 3 701k€, ainsi qu'au reclassement des amortissements liés.

Le reclassement de 1 276k€ correspond aux lots isolés (chambres) des établissements Villa Luxembourg et Villa Panthéon acquis au cours du 4^o trimestre 2022 avec pour objet une cession rapide. Ces acquisitions avaient été enregistrées en Stock d'immobilisation sur l'exercice 2022. Les cessions n'ayant pas eu lieu, ces acquisitions ont été reclassées en Immobilisations et amorties selon les normes en vigueur.

Les immobilisations financées par crédit-bail et les droits d'utilisation comptabilisés en application d'IFRS 16 sont ventilés par nature de contrat, comme suit, au 30 juin 2023 :

(en milliers d'euros)	Valeur brute	Redevances
Constructions et terrains	51 230	853
Climatiseur	327	-
Matériel informatique	327	-
Matériel vidéo et audio	129	-
Immobilisations financées par crédit-bail	52 013	853

Au 31 décembre 2022, les immobilisations financées par crédit-bail et les droits d'utilisation (IFRS 16) étaient ventilés comme suit :

(en milliers d'euros)	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

10.4. CAPITAL SOCIAL

Au 30 juin 2023, le capital social est composé de 7 386 981 actions. Il n'existe pas d'instrument dilutif en circulation à cette même date.

Titres <i>Nombre de titres</i>	Nombre de titres	Montant (en milliers €)
Nombre de titres en début d'exercice	7 386 981	14 000
Augmentation de capital	-	-
Diminution de capital	-	-
Nombre de titres en fin d'exercice	7 386 981	14 000

10.5. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES ET ENGAGEMENTS SOCIAUX

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Dotation période	Reprise (utilisée)	Ecart actuariels	Reclass.	30/06/2023
Provision pour retraites	544	3	-	(21)	-	527
Total provisions à caractère non courant	544	3	-	(21)	-	527
Provisions fiscales, litiges et autres	2 422	-	(432)	-	-	1 990
Total provisions à caractère courant	2 422	-	(432)	-	-	1 990

La provision pour retraites a été calculée au 30 juin 2023 avec un taux d'actualisation de 3.60% et un âge de départ à la retraite à 64 ans.

10.6. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

L'évolution des emprunts et dettes financières sur le semestre 2023 est présentée dans le tableau ci-dessous :

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Flux de trésorerie			Variations non cash			30/06/2023
		Augment.	Variation des dettes fournisseurs reclassées	Diminutions	Variations	Ecart de conversion	Autres mouvements	
Emprunts / dettes auprès des établissements de crédits	7 748	-	-	(259)	-	-	-	7 489
Emprunts / dettes auprès des organismes de crédit bail	18 028	-	(545)	(2 066)	-	-	-	15 417
Dettes IFRS 16	24 608	-	406	(1 253)	-	-	26	23 786
Dettes liées à participation des salariés	354	8	-	-	-	-	-	362
Concours bancaires	32	-	-	-	47	0	-	79
Dettes financières - Colcity	87 577	-	-	-	2 245	-	-	89 822
Emprunts et dettes financières diverses	1 982	-	-	(188)	11	-	-	1 806
Total	140 329	8	(140)	(3 766)	2 303	0	26	138 760

La ventilation des échéances d'emprunts au 30 juin 2023 est la suivante :

(en milliers d'euros)	30/06/2023			
	Total	< à 1 an	De 1 à 5 ans	> à 5 ans
Emprunts / dettes auprès des établissements de crédits	7 489	1 040	2 340	4 109
Emprunts / dettes auprès des organismes de crédit bail	15 417	2 827	4 595	7 995
Dettes IFRS 16	23 786	4 821	10 916	8 049
Dettes liées à participation des salariés	362	362	-	-
Concours bancaires	79	79	-	-
Dettes financières - Colcity	89 634	89 634	-	-
Emprunts et dettes financières diverses	1 993	-	149	1 844
Total	138 760	98 763	18 000	21 997

11. ELEMENTS CONCERNANT LES PARTIES LIEES

Les positions entre Les Hôtels de Paris et ses filiales intégrées à 100% dans la consolidation ne sont pas présentées compte tenu de l'élimination de leurs positions réciproques dans les comptes consolidés.

Société	Parties liées	Lien des parties liées	Opérations au P&L au 30 juin 2023 ⁽¹⁾	Positions sur le bilan au 30/06/23		
				Clients	Fournisseurs	Comptes-courants / Convention de trésor.
Les Hôtels de Paris	MD Immobilier	Actionnaire / Bailleur	(276)	-	(3)	-
Les Hôtels de Paris	SNC Hôtels Partners	Dirigeant commun	-	24	-	-
Les Hôtels de Paris	SCI Paris City	Dirigeant commun / Bailleur	(78)	2	-	-
Les Hôtels de Paris	SCI KM75	Dirigeant commun / Bailleur	(12)	2	13	-
Les Hôtels de Paris	SAS Kapital Hospitality (ex Aglaé)	Dirigeant commun / Actionnaire	-	19	-	63
Les Hôtels de Paris	Mezcal Brothers	Dirigeant commun / Administrateur	(32)	-	49	-
Les Hôtels de Paris	MACHEFERT Patrick	Actionnaire / Bailleur	(83)	-	84	-
Les Hôtels de Paris	DERORY Christiane	Actionnaire / Bailleur	(14)	-	15	(6)
Les Hôtels de Paris	MACHEFERT Kevin	Actionnaire / Bailleur	(62)	-	66	-
Total Les Hôtels de Paris			(557)	47	223	57
SIAM	Capinvest	Dirigeant commun	-	-	-	-
SIAM	MD Immobilier	Dirigeant commun	-	-	-	-
SIAM	Hotels Partners Paris	Dirigeant commun	-	-	-	(239)
SIAM	MACHEFERT Patrick	Dirigeant	-	-	-	(1 560)
Total SIAM			-	-	-	(1 798)
Cyme	MACHEFERT Patrick	Dirigeant	-	-	-	(11)
Cyme	DERORY Christiane	Actionnaire	-	-	-	(1)
Total Cyme			-	-	-	(13)
Total Groupe			(557)	47	223	(1 755)

12. ENGAGEMENTS HORS BILAN

1. 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. La société a satisfait à cette obligation.

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

Nantissement de créances sur filiale SIAM (En milliers d'Euros)	Au 30 juin 2023
Compte-courant financier	3 146
Créance clients	-

2. Engagements donnés en couverture des contrats de crédits-bail :

Bailleur	Immeuble / Contrat	Garanties données	Garanties reçues
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€

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

Au titre de ces contrats de crédit-bail la société a reçu comme engagement, de la part des crédits-bailleurs, la mise à disposition des biens loués pendant la durée des contrats en contre partie du règlement des redevances.

Hôtel	Bailleur	Signé le	Durée	Date de fin	30/06/23		
					VNC	Dettes financières	Intérêts financiers
Kube Saint-Tropez	Fortis Lease	nov-07	20 ans	déc-27	12 989	9 533	109
Kube Saint-Tropez	Fortis Lease	janv-10	18 ans	déc-27	717	368	5
Pavillon Louvre Rivoli	Gecina	sept-08	20 ans	oct-28	4 245	3 218	108

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

SIAM	
Prêteur	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 2,5 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.

4. **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.

13. 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 dudit règlement ait été constaté devant les tribunaux compétents.

IV. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS CONDENSES

LES HOTELS DE PARIS

Siège social : 256, rue Saint Honoré - 75001 Paris
Société anonyme au capital de 14.000.000 euros

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE**

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2023

LES HOTELS DE PARIS

Siège social : 256, rue Saint Honoré - 75001 Paris
Société anonyme au capital de 14.000.000 euros

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2023

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, et en application de l'article L. 451-1-2 III du code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société LES HOTELS DE PARIS, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2023 tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes consolidés semestriels condensés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I - Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives, obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes consolidés semestriels condensés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

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 semestriels condensés.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- la note 6.2 « Dette COLCITY » de l'annexe des comptes consolidés semestriels condensés, relative aux modalités de la dette Colcity dont le remboursement a été suspendu par l'ouverture d'une procédure de sauvegarde puis de redressement judiciaire.

II - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés semestriels condensés.

Fait à Paris et à Aix-en-Provence, le 6 octobre 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 régionale
d'Aix-en-Provence - Bastia

Julie BLANCHARD

Associée